



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Krista Õigus

LUUNJA VALLA PLANEERINGUTE ANALÜÜS
THE ANALYSIS OF THE LUUNJA MUNICIPALITY PLANS

Magistritöö
Maakorralduse ja kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: dotsent Siim Maasikamäe, *PhD*

Tartu 2018

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51006		Magistritöö lühikokkuvõte	
Autor: Krista Õigus		Õppekava: Maakorraldus ja kinnisvara planeerimine	
Pealkiri: Luunja valla planeeringute analüüs			
Lehekülgi: 50	Jooniseid: 9	Tabeleid: 0	Lisasid: 0
Osakond:		Geomaatika	
ETIS-e teadusvaldkond:		4. Loodusteadused ja tehnika (maakorraldus)	
CERCS-i kood:		T260	
Juhendaja:		Siim Maasikamäe	
Kaitsmiskoht ja -aasta:		Tartu, 2018	
<p>Käesolev lõputöö on koostatud Tartu lähivalla Luunja valla näitel ning omab konkreetset eesmärki. Kuna Luunja vald on koostamas uut, valla territooriumit hõlmavat, üldplaneeringut on lõputöö eesmärgiks anda ülevaade valla planeeringualadest ning detailplaneeringutest, mis neid alasid katavad. Planeeringute analüüsi tulemusena on koostatud Luunja vallale tööprogrammi ArcGis põhine planeeringute süsteem, mida kasutades on lihtne ja kiire visualiseerida, talletada ja otsida planeeringualade kohta vajalikku informatsiooni.</p>			
<p>Tegemist on aktuaalse teemaga, kuna eeslinnastumine on kogumas üha enam populaarsust, kuid linnalähedate maa-alade planeeringutega ei suudeta tihti realiseerumiseni jõuda. Seda tõestavad ka käesoleva uurimistöö tulemused.</p>			
<p>Lõputöö tulemustest selgub, et hetkel on Luunja vallas kokku 237 planeeringuala. Neist 148 on kehtestatud planeeringud, 12 planeeringut kehtetud ja 6 planeeringut osaliselt kehtetuks tunnistatud. Lisaks on Luunja vallas hetkel 22 planeeringut, mis on koostamisel, 5 planeeringul on menetlus lõpetatud, 10 detailplaneeringul on algatamise taotlused menetluses, kuid hetkel on planeeringud algatamata. 34 planeeringut vallas on seisvad planeeringud, see tähendab, et planeeringud on küll algatatud, kuid neid pole hetkel lõpuni koostatud. Põhjused miks planeeringuid pole lõpuni koostatud on erinevad. Uuringust selgus, et enamjaolt on planeeringute seisma jäämise põhjused finantsilised, kuid peale rahaliste vahendite puudumise, esineb ka teisi olulisi murekohti.</p>			
<p>Uuringu läbiviimiseks kasutati Eesti Topograafilisest Andmekogust kättesaadavaid andmeid ning Maa-ameti katastri andmeid 1998-2017 aasta kohta. Programmiga ArcGis koostati vallale planeeringute süsteem, mis talletab informatsiooni planeeringualade kohta.</p>			
<p>Töö tulemused on eelkõige kasulikud Luunja vallale. Lisaks võiksid kasu saada uurimistulemustest ka kinnisvaraarendajad, tootmisettevõtete juhid ning teised ärimehed, lisaks ka kinnisvara osta soovivad inimesed. Tulemused annavad huvitatud osapooltele ülevaate Luunja valla planeeringualadest ning ka neist aladest, mis on planeeringutele avatud ehk planeerimata.</p>			
Märksõnad: eeslinnastumine, ruumiline planeerimine, linnalähedased maa-alad, Luunja vald			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51006		Abstract of Master's Thesis	
Author: Krista Õigus		Specialty: Land Management and Real Estate Planning	
Title: The Analysis of the Luunja Municipality Plans			
Pages: 50	Figures: 9	Tables: 0	Appendixes: 0
Department:		Geomatics	
Field of research:		4. Natural Sciences and Engineering (land management)	
CERC S code:		T260	
Supervisor:		Siim Maasikamäe	
Place and date:		Tartu, 2018	
<p>In the present thesis, the author focuses on analysing the current situation in the planning activities in Luunja parish. As a new comprehensive plan is being prepared for Luunja parish, the main goal of the graduation thesis is give an overview of the planning areas covering the territory of the parish as well as their current status and future plans. As a result of the analysis the author composed a planning system for the Luunja parish which would be easy to manage and would display the entire existing information about the planning areas.</p> <p>The author thinks, that the subject is topical, because suburbanisation is getting more popular in Estonia, but unfortunately all these detail plans which are drawn up by peri-urban areas do not get realized.</p> <p>The significant results obtained from the analysis shows that there are 237 plans in Luunja parish. Of these, 148 are established plans, 12 are invalid and 6 are partially invalid, 22 plans are being prepared, proceedings have been terminated for 5, proposals to initiate the preparation of a detailed plan are being proceeded for 10, but the preparation of plans has not been initiated yet, and 34 plans are pending with preparation initiated, but not implemented yet. Reasons why there are many areas without houses are very different but almost every area owner said there is no financial resources to start building.</p> <p>The source data used in the research were the cadastral units formed in Luunja parish in the years 1998–2017. Information on the cadastral units of residential, commercial and production land formed in Luunja parish was retrieved from the cadastral data of the Land Board and the database of the Estonian National Topographic Database. With program ArcGis created planning system for Luunja parish, which is easy to use and helps visualise the planning area while also providing comprehensive information on it.</p> <p>The results of the research are mainly valuable for Luunja parish. Also, this paper may be of interest real estate developers, managers of manufacturing plants and other operators who wish to develop their businesses on the territory of Luunja parish. Furthermore, the results of the survey are useful for buyers who would like to buy a home on the banks of the River Emajõgi in the beautiful Luunja parish.</p>			
Keywords: suburbanisation, spatial planning, peri-urban areas, Luunja parish			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. TÖÖ TEOREETILINE TAUST	7
1.1. Ruumilise planeerimise ajaloost	7
1.2. Ruumilise planeerimise olemus	7
1.3. Ruumiline planeerimine Eestis	10
1.4. Linnalähedaste maa-aladel olemus	17
1.5. Eeslinnade kujunemine ja planeerimine	19
1.6. Ülevaade Luunja vallast.....	22
2. ANDMED JA METOODIKA	25
2.1 Andmed.....	25
2.2 Metoodika	26
3. TULEMUSED	29
3.1. Ülevaade Luunja valla detailplaneeringutest	29
3.2. Luunja valla planeeringute register.....	35
4. ARUTELU	38
5. KOKKUVÕTE	41
KASUTATUD KIRJANDUS	44
THE ANALYSIS OF THE LUUNJA MUNICIPALITY PLANS.....	47
Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta.....	50

SISSEJUHATUS

Maa on ressurss, milleta elu eksisteerida ei saaks ning mille olemasolu on eelduseks nii inimeste kui ka teiste liikide elutegevusele. Lisaks on maa väga suureks majandusliku arengu aluseks ning on peamine sisend põllumajandustootmisele. Peale selle on tegemist ressursiga, mis on otseselt seotud meie igapäevase toidu tagamisega (Jürgenson, 2012). Maad kasutatakse eluasemete, kaupluste ning tööstuste rajamiseks, sealsamas on maa allikaks põllumajanduses, aianduses, metsanduses ja looduskaitstes. Seosed maa kasutamise viiside ja maakasutuse planeerimise vahel on keerulised, seetõttu on oluline maad kui eluallikat otstarbekalt ja säästvalt kasutada ning planeerida (Needham, 2014).

Elanikkonna suurenemine on kaasa toonud olukorra, kus keskuslinnades väheneb vabade maa-alade hulk, kuhu arendada uusi elukohti. Selline olukord on ühiskonna viinud kiire eeslinnastumise ehk suburbanisatsioonini, mis kujutab endast protsessi, kus rahvastik ning majandustegevus kandub keskuslinnast kaugemale, selle tagamaale või eeslinnadesse. Linna lähedusest tingituna säilib aga eeslinnadesse kolinud inimeste igapäevane seotus keskuslinna endaga, tuues kaasa igapäevase pendelrände (Eeslinnastumine, 2017). Sellist olukorda soodustavad linnalähedased maa-alad, mille arvelt linnad laieneda saavad.

Selline eeslinnastumine annab hoogu linnalähedaste maa-alade planeerimistegevusele. Planeerimine on tegevus, mille ülesandeks on leida kõiki osapooli võimalikult suurel määral rahuldavad lahendused tervikliku ja jätkusuutliku elukeskkonna loomiseks teatud maa-alal (Ruumiline planeerimine..., s.a). Eesti planeerimissüsteem koosneb nelja liiki planeeringutest ning lähtub põhimõttest, et üldisema tasandi planeering annab sisendi detailsema tasandi planeeringule (Eesti 2030+, 2012).

Käesoleva lõputöö eesmärgiks on koostada süstemaatiline ülevaade detailplaneeringutest ja planeeringualadest Luunja vallas. Luunja vald on koostamas uut üldplaneeringut, mille tarbeks on valla juhtkonnal vajadus informatiivse ülevaate kohta vallas toimuvast planeerimistegevusest. Planeeringute analüüsi tulemusena on koostatud Luunja vallale maakorraldusprogrammiga ArcGis planeeringute register, mille kasutamine lihtsustaks vallas planeeringute süsteemi haldamist ning kasutamist. Töö käigus koostatud faili on

võimalik muuta ja kasutada vabavaralise tööprogrammi QGIS allalaadimisel ja installimisel arvutisse.

Töö eesmärgi saavutamiseks püstitati järgnevad uurimisküsimused:

- kui palju on Luunja vallas detailplaneeringuid kokku;
- kui palju katastriüksusi on Luunja vallas, mis ei ole planeeringuga kaetud;
- kui palju on vallas kehtivaid planeeringuid ning paljud neist on hoonestatud;
- kui palju on vallas planeeringuid, mis on koostatud, kuid mida pole hakatud ellu viima ja mis saab edasi neist planeeringutest;
- millised planeeringud on vallas kehtetuks tunnistatud ja mis põhjustel.

Sarnasel teemal on kirjutanud oma lõputöö Kersti Luik, kes kaitses oma tööd 2017. aastal. Tema tööst „Aastatel 1998-2015 Tartu linnalähedastel aladel moodustatud uusarendused ja nende realiseerumist mõjutavad tegurid“ selgus, et aktiivsem arendustegevus on toimunud Tartu linnalähivaldades 2003-2007 aastal, mil kokku moodustati 129 uut arenduspiirkonda. Uurimistööst selgus, et väiksematest kruntidest koosnevate arenduspiirkondade keskmine hoonestatus on kõrgem ning arenduspiirkondade kaugus riigi põhiteedest ja arenduspiirkondade omavahelisest vahemaast ei mõjuta arenduspiirkondade hoonestatust.

Käesolev lõputöö koosneb teoreetilisest ja empiirilisest osast. Töö teoreetilises osas antakse ülevaade ruumilise planeerimistegevuse ajaloost, ruumilise planeerimise olemusest ja planeerimisest Eestis. Antud töö osa on koostatud avalikult kättesaadavate kirjandusallikate põhjal. Peale selle kajastab teoreetiline osa kirjandusepõhist ülevaadet linnalähedaste maa-alade olemusest ning eeslinnade kujunemisest ja planeerimisest. Lisaks annab teoreetiline osa ülevaate Luunja vallast, mille kohta on koostatud töö empiiriline osa. Lõputöö empiirilise osa esimene ja teine peatükk kirjeldavad töös kasutatud andmeid ja uurimismetoodikat, kolmandas peatükis on kirjeldatud ja analüüsitud uurimistöö tulemusi. Empiirilise osa neljas peatükk koosneb arutelust, kus autor teeb tulemuste põhjal järeldusi ning viies ehk viimane osa on kokkuvõte.

Lõputöö autor soovib tänada töö juhendajat Siim Maasikamäe'd toetava sõna, julgustuse ja professionaalse abi eesti. Suur aitäh Luuna valla planeeringute spetsialistile Evelin Karjus'ele abi ja suure toetuse eest. Samuti tänab autor oma perekonda ja sõpru, kes toetasid heade sõnadega.

1. TÖÖ TEOREETILINE TAUST

1.1. Ruumilise planeerimise ajaloost

Ruumilise planeerimise ajalugu Euroopas on üsna lühike, mis algas vaid mõned aastad peale Teist maailmasõda. 1950. aastal avaldas kuulus majandusgeograaf Walter Christaller süsteemikaardi kesksete paikade kohta Euroopas. Süsteemikaart sisaldas saksa majandusgeograafi isiklikku nägemust Euroopa linnade hierarhiast. Olenemata sellest, et Christaller'i poolt loodud süsteemikaart ei põhinenud ametlikel allikatel ega avaldanud mõju Euroopa poliitikale, oli see siiski esimene arvestatav ruumiline nägemus Euroopast. (Adams *et al.*, 2006)

Kuni 20. sajandi kuuekümnendate aastateni koostati planeeringuid peamiselt linnadele ja linnalistele asulatele, kuid alates kuuekümnendate teisest poolest on üha laiemaks muutunud regionaalplaneerimine, mis käsitleb komplekselt ühe suurema regiooni territooriumit. Linnade tervikliku ja süstemaatilise planeerimise vajadus tulenes soovist juhtida tööstuse kiire arenguga kaasnevat linnade kasvu, millega omakorda kaasnes ka üldiste tehnovõrkude vajadus. Umbes samal ajal muutus üldiseks ka hajaasustatud territooriumide käsitlemine maavaldade üldplaneeringutes. Kogu riiki hõlmava süsteemse planeerimistegevusega Euroopas hakati tegelema kaheksakümnendatel aastatel. (Lass, 2012)

1.2. Ruumilise planeerimise olemus

Käesolev alapeatükk annab informatsiooni ruumilise planeerimise olemusest ning erinevate autorite lähenemisest mõistele. Peatükk kirjeldab ruumilist planeerimist üldiselt andes ülevaate planeerimistegevusest ning valdkondadest, mida planeerimine endas hõlmab.

Ruumilise planeerimise kontseptsiooni on läbi aegade tõlgendatud väga mitmeti. Janice Morphet (2011) on oma artiklis välja toonud ruumilise planeerimise erinevaid lähenemiseviise. Esimene lähenemisviis kirjeldab ruumilist planeerimist, kui teooriat, mis

on keskendunud poliitilistele vaatenurkadele planeerimistegevuses. Selle lähenemisviisi kohaselt keskendub ruumiline planeerimine rohkem planeerimise ja poliitiliste seisukohtade vahelisele analüüsile, hõlmates nii formaalseid kui ka mitteformaalseid poliitilisi protsesse ning pakkudes huvi just neile, kes omavad kinnisvara või muid olulisi põhivarasid. Samuti on sellisest lähenemisviisist huvitatud ametnikud, kes langetavad planeerimisega seotud otsuseid.

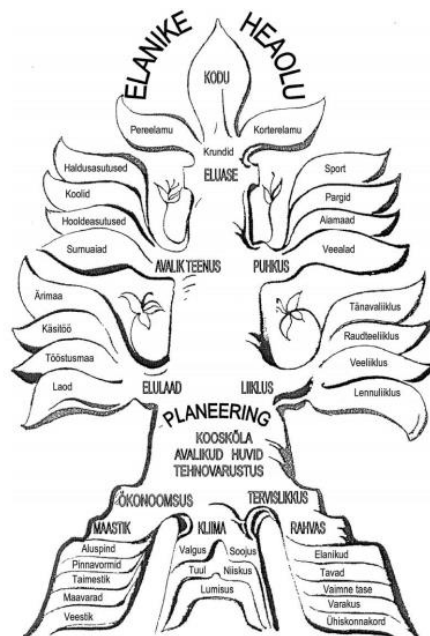
Teine lähenemisviis kirjeldab ruumilist planeerimist, kui teooriat, mis tugineb otsustusprotsessidele juhtimises. Kui planeerimise süsteem on hästi reguleeritud ja kergesti hallatav ning planeerimisotsuseid toetavad ühtsed halduskorraldused, on planeerimise lõpptulemused produktiivsemad. (Morphet, 2011)

Kolmas lähenemine kirjeldab ruumilist planeerimist kui mudelit, mis aitab saavutada plaanitud tulemusi nii kohalikul kui ka riiklikul tasandil. Sellise lähenemisviisi juures on ruumilisel planeerimisel laiemad eesmärgid (planeerimine riiklikul tasandil) ning planeerimisega soovitakse saavutada kindlaid tulemusi (Morphet, 2011).

Vasilevska (2009) on oma artiklis kirjeldanud ruumilist planeerimist kui kontseptsioonide, menetluste ja vahendite kogumit, mida tuleb kohandada vastavalt olukorrale, kui tahetakse saavutada soovitud tulemusi. Ka tema on toonud välja ruumilise planeerimise kolm peamist lähenemisviisi:

1. institutsionaalne lähenemine planeerimisele – tuleneb ühiskonna normatiivsest korraldamisest. Institutsionaalne lähenemine määratleb planeerimistegevusel sidusrühmade rolli ning vastutuse. See lähenemisviis ühendab strateegilise planeerimise sotsiaalsete ja poliitiliste teooriate raamistikku majandusliku, poliitilise ja õigusliku raamistikuga;
2. kommunikatiivne lähenemine planeerimisele – seisneb strateegilise planeerimise suutlikkusest kasutada vahendeid, et esindada ühiskonna sotsiaalseid hoiakuid ning kujundada planeerimisel uusi tegevusplaanide;
3. interaktiivne lähenemine planeerimisele – kujunes 80. ja 90. aastatel, mil planeerimise peamised koordinaatorid olid riigiasutused. Selline ühepoolne tegevus, mitte ei kahjustanud üksnes planeerimise õiguspärasust, vaid seadis kahtluse alla ka planeerimise tõhususe.

Planeerimine, kui protsess hõlmab väga palju erinevaid aspekte, ühendades omavahel paljusid eluvaldkondi. Planeeringu koostamine ja jätkusuutliku arengu kavandamine on meeskonnatöö, milles peab osalema nii valla- kui ka linnakogukond. Seda laadi kogukonnal on olemas oskused ja tarkused, mis on vajalikud hea arengukava või üldplaneeringu koostamiseks (Lass, 2012). Üheks väga heaks näiteks efektiivsest ja jätkusuutlikust planeerimismudelitest on kuulsa Soome klassiku Otto I. Meurman'i planeeringupuu (vt. Joonis 1.1.), mis annab hea ülevaate milliseid valdkondi planeerimine hõlmab ning mida on planeerimisel oluline jälgida.



9

Jätkusuutlik planeering omab eesmärgi, milleks võib pidada elanike heaolu. Inimestele on oluline kodu, kus tunda ennast hästi ja turvaliselt. Turvalise kodu rajamine saab alguse maa olemasolust. Et aga efektiivselt planeerida tuleb jälgida maastiku olemust ning arvestada kliima muutuste ja olukorraga. Jätkusuutlik planeering ei jäta kõrvale ka rahvastikku. Lisaks on planeeringu koostamisel oluline tähelepanu pöörata ökonoomsusele ja terviklikkusele.

1.3. Ruumiline planeerimine Eestis

Lass (2012) on oma raamatus välja toonud ajaloolist tausta Eesti riigi planeerimise kujunemisest. Esimene planeerimist käsitlev seadus, milleks oli Ehitusseadus, jõustus Eestis 1939. aastal. Seadus reguleeris planeerimist ainult linnades. Süstemaatilisem linnaplaneerimine algas aga tunduvalt varem. Eesti linnaplaneerimisele oli pöördelise tähtsusega 1913. aastal toimunud „Suur Tallinna“ üldplaneeringu võistlus, mille võitis Soome arhitekt Eliel Saarinen. See oli esimene kaasaegne linna pikaajalise ruumilise arengu käsitus Eestis, mis oli suuresti eeskujuks kogu esimese iseseisvusperioodi linnaplaneerimisele. Peale selle on Lass (2012) oma raamatus välja toonud, et põhiline planeerimistöö toimus tol ajal detailplaneerimise tasandil. 30-date aastate keskel hakati Tallinnas koostama peamiste tänavate ja väljakute ruumilise mõju projekte, mille ülesanne oli ühtse tänav- ja väljakufrondi kujundamine kesklinna tänavate ja väljakute hoonestuse uuendamisel. Sisuliselt olid ruumilise mõju projektid lähedased detailplaneeringutele tänapäeva mõistes.

Nõukogude ajal ei olnud olemas planeerimist käsitlevat seadust, kuid olemas olid normid ja reeglid, mis andsid juhiseid planeeringute sisu ja koostamise kohta. Sel ajal planeeriti põhiliselt tiheasustusega alasid, mille kohta koostati linnade ja alevite generaalplaan, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projekte, tööstusrajoonide planeerimisprojekte, ettevõtete grupi generaalplaani skeeme ja detailplaneerimise projekte. Nõukogude aja lõpuperioodil koostati lisaks ka mitmesuguseid rajooniplaneerimise projekte rajoonide ja kogu Eesti territooriumi kohta. Kuid need projektid jäid oma olemuselt rohkem akadeemilisteks planeerimisprojektideks ning neil puudus igasugune mõju asustuse arengule. (Lass, 2012)

Ruumiline planeerimine on erinevaid valdkondi siduv tegevus, mis annab erinevatele arengu- ja tegevuskavadele ruumilise väljundi ning seob planeerimistegevused konkreetsete maa-alade ja maastikega. Ruumilise planeerimise üldine eesmärk on planeerimisprotsessi kaudu kokku leppida kõikehaaravas ning erinevaid ühiskonna huve tasakaalustavas ruumilises lahenduses, mis arvestab kultuuri- ja looduskeskkonna väärtustega, loodusvarade säästliku kasutamisega ning parendab elukeskkonda (Ruumiline planeerimine, 2018).

Eesti planeeringutesüsteem on hierarhiline. Tagamaks ruumilise arengu järjepidevust, peavad väiksemat maa-ala hõlmavad ja detailsemad planeeringud lähtuma kõrgema tasandi planeeringu poolt seatud raamistikust (Ruumiline planeerimine, 2018). Joonis 1.2 annab selgema ülevaate hierarhisest planeeringusüsteemist Eesti riigis.



Joonis 1.2. Eesti riigi planeeringutesüsteem. Allikas: Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveeb, s.a

Joonis 1.2 näitab, kuidas Eesti riigi planeeringutesüsteem on üles ehitatud. Riigi ruumilist planeerimist kontrollib ja suunab üleriigiline planeering, mis on koostatud kogu riigi territooriumi kohta. Üleriigiline planeering annab suuniseid maakonnaplaneeringu koostamisele. Järgmiseks koostatakse planeeringutesüsteemis üldplaneering, mis kajastab linna või valla arengu põhimõtteid ning annab suuniseid detailplaneeringu koostamiseks.

Eesti riigi planeeringute hierarhiasse kuulub kehtiva Planeerimisseaduse järgi ka riigi eriplaneering ja kohaliku omavalitsuse eriplaneering. Riigi eriplaneering koostatakse Planeerimisseaduse (PlanS § 27) alusel olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamisel, mille

asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. Riigi eriplaneering koostatakse Vabariigi Valitsuse põhjendatud otsuse korral (PlanS § 27). Kohaliku omavalitsuse eriplaneering koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud. Eriplaneeringu korraldamise eest vastutab kohaliku omavalitsuse üksus (PlanS § 95).

Riigi jätkusuutlikut arengut koordineerib riigis sotsiaalmajanduslik arengustrateegia „Säästev Eesti 21“. Säästva ehk jätkusuutliku arengu all mõistetakse sihipärast arengut, mis parandab inimeste elukvaliteeti olles kooskõlas loodusvarade ja keskkonna talumisvõimega (Säästev areng, 2017). Jätkusuutliku arengu eesmärk on saavutada tasakaal sotsiaal-, majandus- ja keskkonnavaldkonna vahel ning tagada täisväärtuslik ühiskonnaelu praegustele ja tulevastele põlvkondadele. Jätkusuutlik areng haarab enda alla pea kõik eluvaldkonnad. „Säästev Eesti 21“ katab paljusid valdkondi, mille eest vastutavad erinevad ministeeriumid. Antud strateegiliste arengukavade elluviimist koordineerib alates 2006. aasta maist Riigikantselei strateegiadirektor, kelle tegevust toetab strategiabüroo (Säästev areng, 2017). Taaskord saab näiteks tuua eelpool välja toodud Otto I. Meurman'i planeeringupuu (vt. Joonis 1.1.), mis kajastab põhjalikku ülevaadet valdkondadest, mida ruumiline planeerimine hõlmab.

Nagu eelpool põgusalt kirjeldatud sai, koordineerib riigi ruumilist arengut üleriigiline planeering, mille näol on tegemist riigi ruumilise arengu strateegiaga, mis koostatakse kogu riigi territooriumi kohta. Selles määratletakse riigi kestliku ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Üleriigiline planeering käsitleb ruumilisi seoseid teiste riikidega, samuti Eesti riigi erinevaid regioone ning kogu maa- ja veeala tervikuna. Üleriigiline planeering annab üldised suunised maakonna- ning omavalitsuste üldplaneeringute koostamiseks ning loob võimaluse riigi tasandi valdkondlike arengukavade või strateegiate paremaks seostamiseks. (Üleriigiline planeering..., s.a)

Eesti riigi ruumilist planeerimist suunab 27. jaanuaril 2012. aastal kehtestatud üleriigiline planeering „Eesti 2030+“. Tutvudes dokumendiga selgub, et kindlat korda maaressursside haldamiseks kehtestatud ei ole ja ilmselt ongi kindlat korda raske ette anda, kuid dokument sisaldab visiooni ning suuniseid, kuidas riiki ruumiliselt planeerida. Planeering võtab kokku Eesti riigi ruumilised arengusuunad aastaks 2030, tuues välja kuus suuremat teemat: olulisemad riigi arengut mõjutavad tulevikusuundumused, „Eesti 2030+“ visioon,

tasakaalustatud ja kestlik asustuse areng, head ja mugavad liikumisvõimalused, varustatus energiataristuga ning viimase teemana käsitleb üleriigiline planeering rohevõrgustiku sidusust ja maastiku-väärtuste hoidmist (Eesti 2030+, 2012). Üleriigilist planeerimist korraldab Rahandusministeerium.

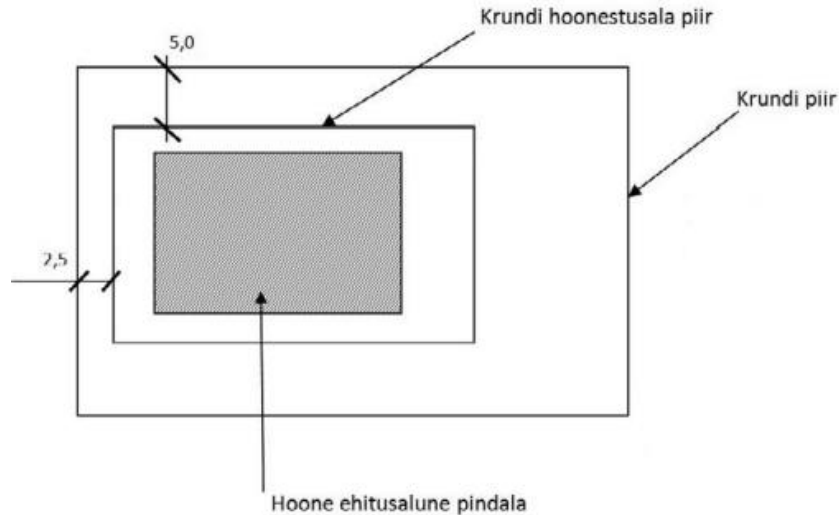
Üleriigiline planeering annab suunised ka maakonnaplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ning huvide tasakaalustamiseks. Enamik praeguseks hetkeks kehtivaid maakonnaplaneeringuid kehtestati ajavahemikus 1998-1999. Ühelt poolt andsid maakonnaplaneeringud sisendi omavalitsuste planeeringutesse ning samaaegselt koostatud üleriigilisse planeeringusse „Eesti 2010“. Praeguseks hetkeks on maakonnaplaneeringuid ajakohastatud teemaplaneeringutega (Maakonnaplaneering..., s.a). Teemaplaneering koostatakse kehtiva maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks. Teemaplaneeringut saab koostada ainult siis, kui maakonnal on olemas kehtiv maakonnaplaneering. Antud planeering on lubatud koostada nii kogu maakonna kui ka maakonna osa kohta, samuti ka erinevate maakonna osade kohta (Lass, 2012). Maakonna planeeringut korraldab kohaliku omavalitsuse üksus.

Maakonnaplaneering annab suuniseid kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu koostamisele, mis omakorda on aluseks detailplaneeringute koostamisel. Kuna ruumilise planeerimise eesmärgiks on tagada inimeste heaolu ning jätkusuutlik ühiskonna areng, on oluline reguleerida maa kasutust võimalikult efektiivselt ja säästlikult.

Nagu eelpool mainitud, on Eesti ruumiline planeerimine hierarhiline. Kõrgema taseme planeeringud annavad suuniseid madalamate tasemete planeeringutele. Seega annavad maakonnaplaneeringud suuniseid kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringutele. Üldplaneeringu näol on tegemist planeeringuga, mille ülesanne on valla või linna ruumilise arengu põhieesmärkide määratlemine ning üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste määramine. Samamoodi nagu maakonnaplaneeringut võib esitada teemaplaneeringuna, saab teemaplaneeringut koostada ka üldplaneeringu kohta. Teemaplaneeringut on võimalik koostada samuti kehtiva üldplaneeringu olemasolu korral. Sarnaselt maakonnaplaneeringule, võib üldplaneeringut teemaplaneeringuna koostada ka valla või linna osa kohta (Lass, 2012).

Viimase planeeringuna hierarhilises planeerimise süsteemis koostatakse detailplaneering. Detailplaneeringu koostamiseks annab suuniseid eelpool kirjeldatud linna või valla üldplaneering. Lass (2012) kirjeldab oma raamatus detailplaneeringut kui planeeringut, millega määratakse õiguslikult siduvad tingimused planeeritava maa-ala kruntideks jagamisel ning selle kohta, kui suurt hoonet, kuhu ja millistel tingimustel planeeringualale ehitada võib. Detailplaneeringu ülesanded on järgmised (Lass, 2012):

- maa-ala kruntideks jaotamine – detailplaneeringuga toimub planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine. Planeeringuala kruntimine näidatakse detailplaneeringu joonisel, mille juurde käivad seletused kajastatakse seletuskirja tekstis. Tekstis peavad leiduma seletused selle kohta, miks just sellise suurusega krundid on planeeringuga kavandatud. Tulenevalt seaduse sõnastusest ei määrata detailplaneeringuga kavandatavate kruntide täpset suurust. Kruntide täpne suurus määratakse alles pärast planeeringu kehtestamist ja kruntide jaotamiseks vajalike maakorraldustoimingute teostamist (vt. Joonis 1.3.);
- maa-alale ehitusõiguse määramine - detailplaneeringuga määratakse igale krundile ehitusõigus. Krundi ehitusõigus on kõige tähtsam detailplaneeringuga määratav element, millega pannakse paika, millise otstarbega ning mis suuruses hoone krundile ehitada tohib, mis tegelikult tähendab ka seda, kui suurt kasu on arendajal ehitamisest võimalik saada (vt. Joonis 1.3.);
- määrata krundi hoonestusala – detailplaneeringuga määratakse krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Krundi hoonestusala abil on võimalik selgemalt ja täpsemalt esitada nõudeid kavandatavale hoonestusele. Krundi hoonestusala on piiritletud krundi osa, mille sisse võib paigutada kavandatavat hoonestust. Hoonestusala näidatakse tavaliselt suuremana hoone suurimast lubatud ehitusalusest pindalast (vt. Joonis 1.3.).



Joonis 1.3. Detailplaneeringus kajastatud krundi piir, krundi hoonestusala ning hoone ehitusalune pindala. Allikas: Lass, 2012.

Lisaks eelpool nimetatud ülesannetele, on detailplaneeringul kanda ka järgnevad ülesanded (Planeerimisseadus § 126):

- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;
- kuja määramine (kuja on vähim lubatud vahemaa ehitiste vahel, mis määratakse õigusakti alusel);
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine ja kaitsevööndite määramine;
- miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;

- ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine;
- eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;
- eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Maa säästlik ja efektiivne planeerimine pole sugugi lihtne tegevus, kuid kehtestatud suuniste jagamisel on võimalik planeerimistegevust korraldada võimalikult targalt ja ohutult. Leshinsky *et al.* (2016) on avaldanud oma artiklis suure tähendusega mõtte planeerimisest, kui tegevusest, mis pole seotud ainult maailma mõistmisega, vaid läbi efektiivse planeerimise on tegemist ka võimalusega maailma muuta. Eelpool kirjeldatu põhjal, võib Leshinsky ja Legacy (2016) raamatus kajastatud mõtet pidada asjakohaseks, sest planeerimine hõlmab kogu maailma ning läbi planeerimistegevuse püütakse parendada inimeste heaolu ning selline peakski olema planeerimise eesmärk üle kogu maailma.

Eesti hõlmab planeerimistegevus lisaks linnaruumi kujundamisele, planeerimist ka linnalähedastel maa-aladel. Mõeldes näiteks inimkonna linnastumisele. Sellises olukorras on maa-alade ratsionaalne planeerimistegevus väga oluline. Viimase kahe aastakümne jooksul on toimunud suur rahvastiku eeslinnastumine, mis tähendab, et inimeste elama asumist linnadest nende lähiümbrusesse on olnud üks olulisemaid ruumimuutusi Eesti asustussüsteemis (Leetmaa *et al.* 2011).

Linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel on oluline säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri ning võtta taaskasutusele hüljatud maid. Maapiirkondade planeerimisel tuleks aga arvestada uut tüüpi kogukondadega, sest maal elavad inimesed on oma mõtlemiselt, käitumiselt ja tööhõivelt üha enam linnastunud (Eesti 2030+). Linna äärealadele elama asumine pakub peredele võimalust nautida elu looduskaunis piirkonnas, pakkudes samal ajal inimestele võimalust olla keskuslinna lähedal.

1.4. Linnalähedaste maa-aladel olemus

Linnalähedaste alade defineerimiseks pole üldlevinud mõistet ning sageli on vaieldav asjaolu, kui kaugel suurlinna keskus linnalähedasest alast paikneda võib. Näiteks võivad vahemaad linna keskuse ja linnalähedase ala vahel ulatuda kümnete, vahest ka sadade kilomeetrite pikkuseks (Rothwell, 2014).

Erinevaid allikaid uurides on võimalik leida linnalähedaste maa-alade erinevaid tõlgendusi ja lähenemisviise. Näiteks on linnalähedasi maa-alasid kirjeldanud Rothwell (2014) oma artiklis kui ülemineku alasid linna ja maapiirkondade vahel. Selliseid maa-alasid võidakse kasutada väga mitmetel eesmärkidel – eluasemete rajamiseks, ökosüsteemide säilitamiseks, äritegevuseks, toiduainete tootmiseks või muude esmaste tööstusharude rajamiseks.

Linnalähedaste maa-alade tõlgendusi leidub teistegi autorite artiklites. Näiteks on Crnčević *et al.* (2012) oma artiklis välja toonud erinevaid mõistete definitsioone ning käesoleva lõputöö autor esitab neist mõned alljärgnevalt:

- linnalähedased maa-alad on linnakeskuste ja maapiirkondade vahelised alad, kuhu inimesed on asunud elama, olles igapäevaselt seotud keskuslinnaga;
- linnalähedased alad on ülemineku- või koostoimepiirkonnad, kus omavahel ühinevad linna- ja maapiirkondade tegevused. Selliste alade maakasutus on kiiresti muutunud inimtegevuse tagajärjel;
- linnalähedased piirkonnad on alad, mis hõlmavad peamiselt põllumajandusmaid, kaitsealasid, metsamaid ning märgalasid, suutes pakkudes inimestel eluks vajalikke tingimusi.

Budiyantinia *et al.* (2015) on oma artiklis samuti välja toonud erinevaid käsitlusi linnalähedaste maa-alade kohta, milledest mõned on esitatud alljärgnevalt:

- linnalähedased maa-alad on alad, kus pidev linnaehitamine on lõpetatud;
- linnalähedased piirkonnad on linnaplaneeringuga maalähedased piirkonnad;

- linnalähedased alad paiknevad keskuslinnast väljaspool. Need alad paiknevad keskuslinnast 40-50 km raadiuses ning ühendust keskusega toetab tihe ühistranspordiliiklus.

Linnalähedasi piirkondi on Goncalves *et al.* (2017) oma artiklis defineerinud aladena, kus omavahel on segunenud maakasutus ja elatusallikad, mis tagavad soodsad võimalused linnade laienemiseks keskuslinnast kaugemale. Linnalähedased piirkonnad on väga hinnatud inimeste seas, kes soovivad elada looduslähedases kohas, olles samal ajal kesklinna lähedal. Tihti on linnaäärsetel aladel planeeritavad elamuarendused välja müüdnud enne, kui elamispinnad valmis saavad. Sellised alad on unikaalsed, omades ühteägu linnadele iseloomulike omadusi, paiknedes samal ajal linnast eemal (Budiyanitia *et al.*, 2015).

Mõeldes eelnevate linnalähedaste maa-alade tõlgenduste peale, võib kokkuvõtvalt öelda, et linnalähedased alad on alad, mis asuvad linnade lähisümbruses, hõlmates tavaliselt väiksema asustustihedusega piirkondasid (Wandl *et al.*, 2017).

Linnastumine mõjutab üha enam maakasutust kogu maailmas ning üks suuremaid väljakutseid, millega planeerijad silmitsi seisavad, on asjaolu, kuidas muuta tekkivad linnad ja linnalähedased alad jätkusuutlikuks (Hedbloma *et al.*, 2016). Kiiresti arenev ühiskond sunnib järjest enam liikuma elama linnadesse ning linnalähedastele aladele.

1990. aastatel algas massiline eeslinnastumine, mille tõttu masselamuehituse piirkonnad ja kesklinna naabruskonnad kaotasid kiiresti oma populaarsuse. Inimesed lahkusid suurtest korterelamupiirkondadest, kuna koos autode levikuga muutusid populaarseks linna ääres paiknevad asumid. Eeslinnad koosnesid peamiselt madalatest elumajadest, mis vastandusid täielikult korterelamute piirkondadele. Peale selle pakkusid eeslinnad peredele sobivamat elamispinda – ühepereelamuid ja maalähedasemat keskkonda, mistõttu asusid paljud jõukamal elujärjel linnaelanikud elama eeslinnadesse. (Sild, 2014)

Eestis on elutegevuse koondumine linnalähedastele maa-aladele ehk eeslinnastumine kõige intensiivsemalt avaldunud Tallinna ja Tartu linnaregioonides, kuid ajalises nihkes ja tagasihoidlikemates mahtudes on seda märgata ka väiksemate linnade ümbruses. (Leetmaa *et al.*, 2011)

Eeslinnadesse elama asumine pakub alternatiivi keskuslinnast kaugemal looduses elamiseks, kuna linnalähedased alad on üldjuhul loodusest tulvil ning nende lähedus keskusele tagab inimeste igapäevase ühenduse linnaga kiirelt ja mugavalt. Eelkõige on eeslinnades elamine meelepärane noortele peredele, kes soovivad nautida loodust, olles samal ajal lähedal linnale.

1.5. Eeslinnade kujunemine ja planeerimine

Jätkusuutliku elukeskkonna ning inimeste heaolu tagamiseks, planeeritakse üha enam uusi elumupiirkondi linnalähedastele aladele. Selliste elamurajoonide planeerimisel keskendutakse enamjaolt üksikutele hoonetele. Tegelikult tuleks jätkusuutliku planeerimise mastaapi laiendada ning vaadelda seda kvartalite või piirkondade tasandil. Planeerimise juures on oluline, et planeerimistegevus oleks terviklik ning ühendaks omavahel erinevaid valdkondi. Kvartalite ja piirkondade tasandil rakendatavad planeerimisemeetmed on majanduslikult elujõulisemad ning neid on lihtsam hallata kui arvukaid individuaalseid ning väiksemahulisi lahendusi. Terviklik lähenemisviis võib esitada küll suuremaid nõudmisi, kuid võimalus vähendada seeläbi süsiniku jalajälge ja niigi nappide ressursside kasutamist, tasub end igal juhul ära. (Reinar *et al.*, 2012)

Linnalähedaste maa-alade planeerimisel on tegemist maa sihtotstarbelise kasutuse muutmisega. Selliste alade planeerimine mõjutab oluliselt linnalähedaste piirkondade toimimist. Põllumajanduspiirkondade muutmine elumupiirkondadeks toob tihti kaasa väärtuslike põllumajandusalade kadumise ning põllumajanduslike tootmissüsteemide hääbumise, olles tingitud linnade laienemisega linnalähedaste maa-alade arvelt. (Buxton *et al.*, 2016)

Allen (2003) on oma artiklis välja toonud erinevaid tunnuseid, mille järgi on eristama hakatud linnalähedasi maa-alasid linnapiirkondadest. Nendeks tunnusteks loeb Allen (2003) oma artiklis järgmisi indikaatoreid: rahvastiku suurus, rahvastiku tihedus asustatud piirkonnas, infrastruktuuri omadused, halduspiirid ning peamine majandustegevus piirkonnas. Lisaks rõhutab ta oma artiklis, et sellised alad kujutavad endas nähtust, kus on muutunud maaelule iseloomulikud aspektid, näiteks viljaka pinnase ning looduslike

maastike kadumine. Teisalt on linnapiirkondadele iseloomulikud omadused muutunud, avaldudes näiteks rahvastiku väikeses tiheduses linnaregioonides.

Linnalähedaste maa-alade planeerimisega on läbi aegade püütud vähendada lõhesid linnade ja maapiirkondade vahel. Selliste alade planeerimisel on oluline silmas pidada nii linnade kui maapiirkondade eripärasid (Allen, 2003).

Leetmaa jt (2011) uurisid eeslinnastumist Tartu ja Tallinna piirkondades. Uuringutulemuste lühikokkuvõttes on välja toodud eeslinnastumise moodustamise viisid. Üheks eeslinnastumise viisiks on uusasumite rajamine. Uusasumite rajamisele annab tõuke nõukogude perioodist pärinev kaasaegsete eluasemete nappus linnades. Ehitamise intensiivsus sellistel aladel sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast, lisaks ka inimeste võimest investeerida elamistingimuste parandamisse (Leetmaa *et al.*, 2011).

Lisaks uuselamute rajamisele, selgub Leetmaa jt (2011) uuringutulemustest, et aktiivne eeslinnastumine toimub ka läbi suvilapiirkondade elavdamise. Suvilapiirkondade ja aianduskooperatiivide rajamine oli endistes sotsialistlikes riikides üheks linnaplaneerimise põhimõtteks. Samuti kirjeldab Leetmaa jt (2011) lühikokkuvõtte, et Kesk- ja Ida-Euroopas oli eeslinnastumine mitmekihiline protsess, kus jõukamate inimeste kõrval lahkusid linnadest ka üleminekuaja muutustega kehvemini kohanenud inimesed, asudes elama odavamatele elamispindadele (odavamad korterid, suvekodud ning vanad talud) linnade tagamaadel. Inimestel oli võimalus asuda elama keskuslinna lähiümbrusesse, kaotamata seeläbi igapäevast ühendust linnaga

Lisaks eelpool välja toodud aspektidele, selgus Leetmaa jt (2011) uuringus huvitav tähelepanek, mis avaldub just eeslinnastumisel läbi suvilarajoonide elavdamise. Nimelt selgus uuringust, et inimesed, kes suvilapiirkondadesse eeslinnastuvad, jagunevad erinevatesse gruppidesse (Leetmaa *et al.*, 2011):

- noored uuselamusse eeslinnastujad – siia gruppi kuuluvad eelkõige noored, kelle väljavaateks on soetada olemasolev elamu, mida aja jooksul, vastavalt finantsseisule ja maitsemeelele renoveerida. Siia gruppi kuuluvad eramaja ideaali teostavad pered on piiratud finantsvahenditega või soovivad nad teadlikult vältida suure laenu võtmist. Selle rühma inimeste jaoks on oluline leida sobiva suurusega elamispind oma just kasvanud või planeeritavale pere;

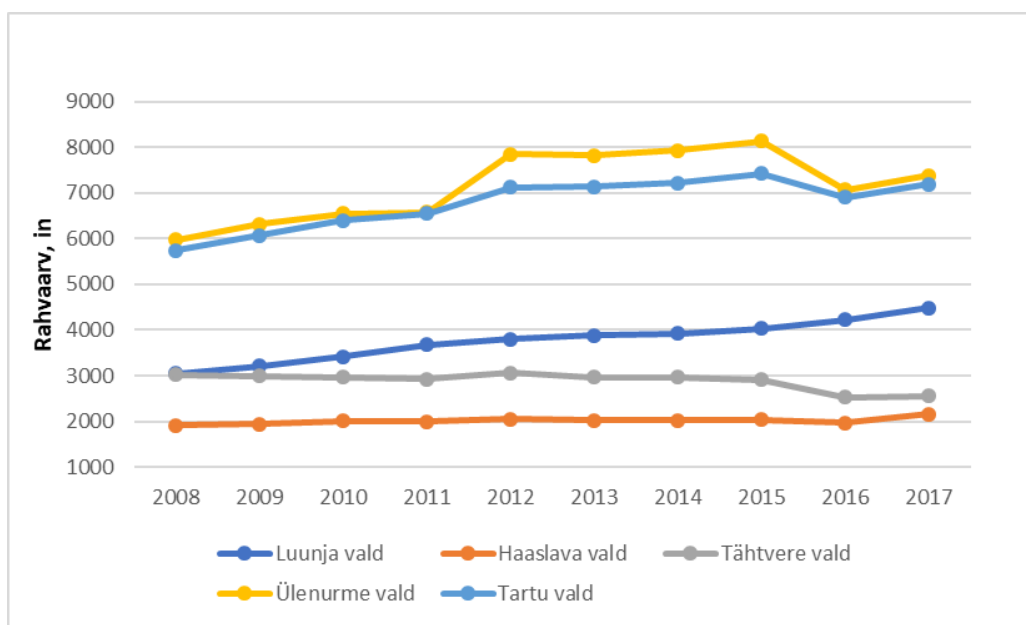
- peremuutustest tingitud või erilise peremudeliga seotud ränne – siia gruppi kuuluvad inimesed, kes on seotud mõne muutusega pereelus (abielu lahutus, vanainimese hooldamine jms) ning sellega seoses on vajadus teise eluaseme järele, mis soetatakse just linna lähedale suvilapiirkonda;
- eeslinna pensionipõlve kodu otsijad – siia gruppi kuuluvad inimesed, kes eelistavad pensionipõlve veeta roheluses, asendades töölkäimise aianduse ning lapselaste hoidmisega. Selle grupi inimesed eelistavad sageli eeslinnaaladel paiknevaid suvilapiirkondi, sest nad on selle piirkonnaga olnud aastakümneid seotud ning sageli unistanud, et nad saaksid ehitada sinna parema elamu, kui nõukogudeaegsed ehituspiirangud seda võimaldasid;
- hobidega harrastajad ning säästliku eluviisi armastajad – siia gruppi kuuluvad inimesed valivad teadlikult elamiseks suvilapiirkonnad, kuna nad näevad seal paremaid võimalusi tegelda lõõgastavate hobitegevustega. Lisaks eelistavad selle gruppi inimesed elada linna lähedal looduskaunis kohas, kaotamata samal ajal ühendust linnaga. Inimesed peavad oluliseks ka iseseisvust oma elukeskkonna kujundamisel, kus elanikud ei soovigi, et piirkond muutuks täielikult püsis asumiks ning sageli eelistataksegi hakkama saada kohalike infrastruktuurilahendustega;
- taskukohane eluase – siia gruppi kuuluvad inimesed eelistavad elada madalamate elamiskuludega ning vanad suvilapiirkonnad pakuvad neile sellist võimalust. Selle grupi elanikud saab omakorda jaotada kaheks – majandusraskustes inimesed ning inimesed, kes teadlikult eelistavad mitte kulutada eluasemele vaid panustada rohkem hobidele nagu näiteks reisimisele, raamatutele ja kultuurile;
- üleminekuperioodiga kaasnenud eluasememuutuste kaotajad - erastamise ja tagastamise skeemid ei soosinud kõiki inimesi. Suvilas elamine on olnud üheks võimaluseks tagastatud majade elanikele, vabanemaks pikaleveninud rendiõiguse lahendustest ja saada võimalus oma eluasemesse investeerida.

Eeslinnades elavad inimesed võivad olla oma vaadetelt ja elulaadilt erinevad, kuid kõigil on ühine soov elada linnast eemal, kaotamata ühendust kesklinnaga. Eeslinnad pakuvad võimalust olla osake maapiirkonna kogukonnast, nautida maapiirkondadele iseloomulikku elukorraldust, kuid tagades samal ajal linna läheduse.

1.6. Ülevaade Luunja vallast

Luunja vald on Tartumaa idaosas, Emajõe põhjakaldal paiknev kiiresti arenev ning stabiilse rahvaarvuga omavalitsus. Tartu linnast Emajõe Suursooni ulatuv vald on väga eripalgeline, hõlmates nii moodsaid elamualasid kui ka puutumatu loodusega piirkondi. Luunja valla pindala on 133,8 km². (Valla tutvustus, 2018)

Luunja valla rahvastikuarv on olnud läbi aegade tõusu lainel. 10 aastaga on Luunja vallas rahvaarv kasvanud 1432 inimese võrra, olles 2008. aastal 3047 inimest, kasvades 2017. aastaks 4479-ni. Joonis 1.4 annab ülevaate viie Tartu lähivalla rahvaarvust perioodil 2008-2017. Jooniselt selgub, et Luunja vallas on rahvaarv püsinud sujuvalt tõusujoones.



Joonis 1.4. Rahvaarv Tartu naabervaldades aastatel 2008.-2017. Andmed: (Luunja valla kodulehekülg 2018, Statistikaamet 2018)

Lisaks selgub jooniselt 1.4 Luunja valla kasvavale rahvaarvule tõdemus, ka Luunja naaber valdade rahvaarvud on analüüsitud perioodi jooksul olnud üsna sujuvate muutustega. Vaadates rahvaarvu muutust näiteks Tartu ja Ülenurme vallas, on jooniselt näha, et nendes valdades on rahvaarv kasvanud aastatel 2008-2011 stabiilselt, ilma suuremate muutusteta. Seda võib seletada asjaoluga, et sel ajal oli riigis majanduslangus ning kinnisvaraturul valitses vaiksem periood. Aastaks 2012. on rahvaarv tõusnud märgataval nii Tartu kui ka

Ülenurme vallas. Sellel ajal hakkas majandus jõudsalt kasvama, kinnisvaraturule tekkis palju uusi arendusi ning eeslinnastumine muutus taas populaarsemaks.

Rahvaarvu tõus iseloomustab lisaks Luunja vallale on ka Haaslava ja Tähtvere valda. Võrreldes Luunja vallaga, on nende kahe valla rahvaarv väiksem olles 2017. aastaks Haaslava vallas 2162 inimest ning Tähtvere vallas 2553 inimest.

Luunja valla näol on tegemist tugeva vallaga, mida tõestab haldusreformi käigus saavutatud iseseisva valla staatus. Aktiivse sundliitmise vastase kampaaniaga, suutis Luunja vald jätkata tegutsemist iseseisva haldusüksusena. Sundliitmise vastu oli 92 % rahvaküsitlusel osalenutest. 06.07.2017. aastal toimunud Vabariigi Valitsuse istungil langetati otsus, et Luunja vald jätkab iseseisvana. Praeguseks ajaks hõlmab Luunja vald endas 20 küla: Kabina, Kakumetsa, Kavastu, Kikaste, Kõivu, Lohkva, Muri, Pajukurmu, Pilka, Poksi, Põvvatu, Rõõmu, Sava, Savikoja, Sirgu, Sirgumetsa, Sääsekõrva, Sääsküla, Veibri, Viira ja Luunja alevikku. Suuremateks keskusteks on Lohkva küla, Luunja alevik ning Kavastu küla. (Valla tutvustus, 2018)

Esimesi kirjeid ajaloost Luunja valla kohta, leidub juba aastast 1503, kui Luunja territooriumi moodustasid mõisavaldused, milledest üheks suurimaks oli Luunja mõis. Luunja mõis asus toona Vanamõisas. Luunjasse toodi mõis Poola võimu ajal. Mõis vahetas aegade jooksul korduvalt omanikke ning pärast Põhjasõda läks Luunja mõis kindralfeldmarssal Boriss Šeremetjevi (1652-1719) valdusesse. Šeremetjev juhtis Põhjasõja Narva lahingus (toimus 1700. aastal) ratsaväge ning oli Vene vägede juhataja Baltimaades. Hiljem sai Luunja mõisa omanikuks teinegi kuulus väejuht, Riia kindluse ja Paldiski sõjasadama ehitamist juhtinud kindralfeldmarssal krahv Burkhard Christoph von Münnich (1683-1767), kes teadaolevalt on ka Luunjasse maetud. Von Münnich oli 1735-1739 Vene-Türgi sõjas Vene vägede ülemjuhataja, 1740-1741 lühikest aega isegi Venemaa peaminister. (Valla tutvustus, 2018)

Eesti Vabariigi ajal aastatel 1918.-1940. toiminud kohalike omavalitsuste süsteem oli oma olemuselt sarnane praegusega. Omavalitsuste ülesannete ring ning ressursside maht aga olid praegusest oluliselt väiksemad ning omavalitsusüksuste piirid ja jaotus erinesid praegustest piiridest. (Valla tutvustus, 2018)

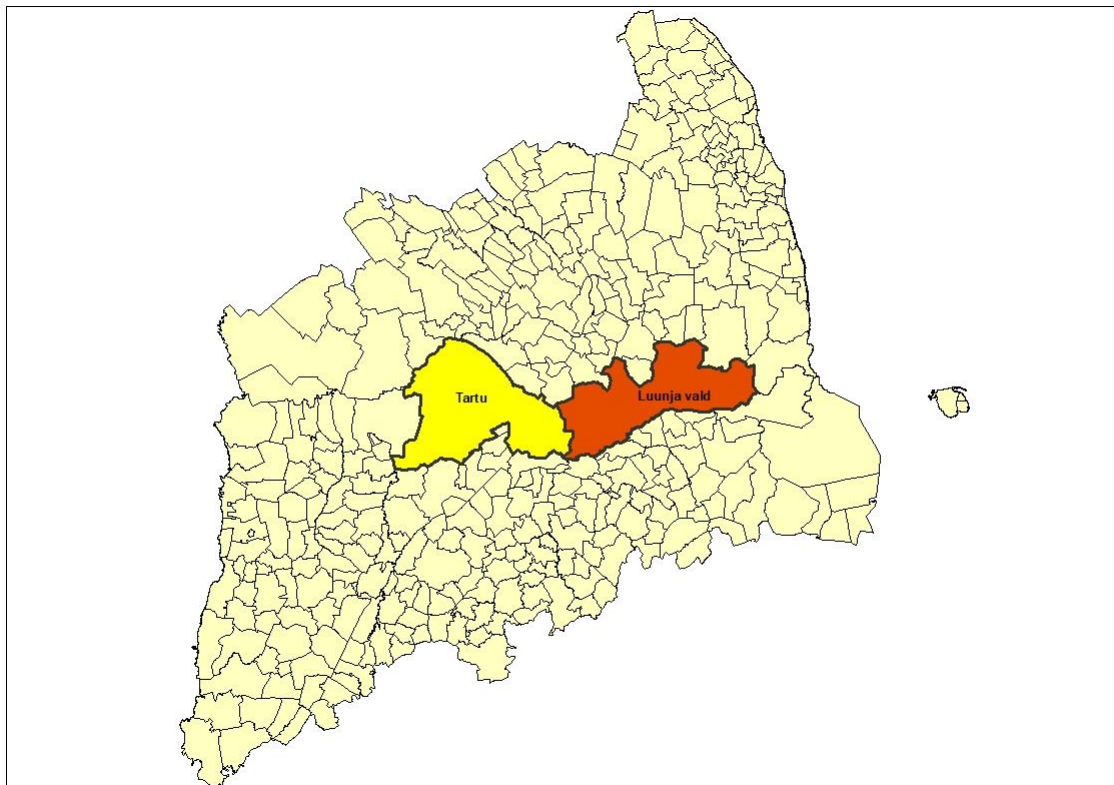
Nõukogude perioodil tegutses valla praegusel territooriumil haldusorganina Luunja külanõukogu ning majandusüksustena rida ühismajandeid, mis aja jooksul liideti kaheks suuremaks majandiks - Luunja sovhoosiks ja Emajõe kolhoosiks. Luunja tuntus sai sisse uue hoo Luunja sovhoosi lõpuaastatel, kui majandusolud paranesid. Sel ajal tegutsenud tugev majand rajas heakorrastatud keskasula, kuhu kuulusid renoveeritud mõisaaegsed tootmishooned, mõisaaegses stiilis kultuurikeskus ning sotsiaalobjektid. Korrastati vana mõisapark ja rajati kaunis roosiaed. Samal ajal pandi alus hobuste pidamise ja ratsaspordi traditsioonidele. Lohkvasse ehitati kasvuhoonete kompleks ning selle tarbeks suure võimsusega katlamaja. Kasvatati köögivilju ja roose, mida müüdi üle kogu Eesti, lisaks ka Venemaale. (Valla tutvustus, 2018)

Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järgselt taastati aga omavalitsuste staatus. Luunja sai vallaõigused 1991. aasta kevadel. Alates sellest ajast jäi enamuse sotsiaalobjektide ja heakorra eest hoolitsemine valla ülesandeks. Majandiaegsed tootmisobjektid erastati erinevate omanike omandisse. (Valla tutvustus, 2018)

2. ANDMED JA METOODIKA

2.1 Andmed

Käesoleva lõputöö analüüsis on kasutatud Luunja vallas moodustatud katastriüksuseid aastatel 1998.-2017 (vt. Joonis 2.1.). Vaadeldav uurimispiirkond on tähistatud pruuniga.



Joonis 2.1. Uurimispiirkonna paiknemine Tartu maakonnas.

Luunja vallas moodustatud elamu-, äri- ja tootmismaa katastriüksuste kohta saadi vajalikud andmed Maa-ameti katastriandmetest ning ETAK (Eesti Topograafiline Andmekogu) andmebaasist. Planeeringualade piirid on joonistatud autori poolt Luunja valla detailplaneeringute registrist saadud valda puudutavate dokumentide ja informatsiooni põhjal. Luunja vallavalitsus andis uurimistöö teostamiseks töö autorile kasutada valla planeeringute registri, mis sisaldas Exceli tabeleid, digitaalseid kaustu planeeringute kohta ning paberkandjatel detailplaneeringute kaustasid.

ArcGIS programmiga analüüsi teostamisel kasutati ETAK ja Maa-ameti katastri algandmeid:

- asustusüksused Luunja valla kohta saadi ETAK andmebaasist;
- katastriüksuste piirid Luunja vallas 1998.-2017. aastal moodustatud elamu-, tootmis- ja ärimaa kohta saadi katastriandmetest;
- lisaks saadi andmed detailplaneeringute ning planeeringuala piiride kohta Luunja valla planeeringute registrist ;
- tööks vajalikud ortofotod pärinesid maa-ameti topograafiliste aluskaartide serverist. Ortofotol kujutatud olukorra järgi lisati piiride kihi atribuuttabelisse valmis hooned ning ehitusjärgus hooned ja vundamendid.

ArcGis programmi erinevaid funktsioone kasutades moodustas uurimistöö autor vallale planeeringute registri. Microsoft Exceli programmiga analüüsiti rahvastiku muutusi käsitlevaid andmeid ning koostati rahvastiku muutusi illustreeriv diagramm viies Tartu lähivallas.

2.2 Metoodika

Analüüsi teostamiseks eraldati 1998.-2017. aastal mõõdistatud ca 3086 elamu-, tootmis- ja ärimaa katastriüksustest planeeringuga kaetud alad ning planeeringuta alad. Programmi ArcGis funktsiooniga *FIELD CALCULATOR* alustas autor planeeringute nummerdamisega, tehes seda paralleelselt nii Exceli planeeringute registris kui ka ArcGis tööprogrammis. Nummerdamise tulemusena selekteeriti välja planeeringuga kaetud katastriüksused, mida Luunja vallas on kokku 1303. Analüüsist välja on jäetud ülejäänud 1783 katastriüksust, mis uurimistöö koostamise hetkel detailplaneeringuga kaetud polnud.

Edasine analüüs toimus ainult nende aladega, mis on Luunja vallas planeeringutega kaetud. Kasutades programmi ArcGis funktsiooni *EXPORT DATA* moodustati planeeringuga kaetud 1303 katastriüksusest kaks eraldi kaardikihti – kruntide kiht ning planeeringuala piiride kiht. Kruntide kihis säilisid kõigi 1303 katastriüksuse piirid. Analüüsi käigus moodustati planeeringuala kihis 1303 katastriüksusest 237 detailplaneeringuga kaetud piirkonda. Planeeringuala piiride saamiseks ühendati eelnevalt nummerdatud ühesuguste tunnustega planeeringualad, kasutades tööprogrammi ArcGis funktsiooni *MERGE*.

Autori eesmärk oli luua Luunja vallale ülevaatlik hetkeolukord valla detailplaneeringutest ning koostada informatiivne programmi põhine planeeringute register, mida lugedes ja erinevaid valikuid teostades, oleks info valitud planeeringuala kohta kergesti kättesaadav ning mille jooksev täiendamine, uue informatsiooniga, tagaks kiire ja lihtsa võimaluse planeeringute süstematiseerimiseks. Selleks moodustas autor programmiga ArcGis registri, milles on tööks vajalikud planeeringute kihid. Lisaks eelnevale kahele kaardikihtile (planeeringuala piirid ja krundid) moodustati tööprogrammis ArcGis planeeringutega opereerimiseks kolm kaardikihti: kehtestatud planeeringud, menetluses olevad planeeringud ning kehtetud planeeringud. Kaardikihtide moodustamisel kasutati Luunja valla planeeringute registrist saadud informatsiooni planeeringualade asukoha kohta ning vastavalt infole selekteeriti planeeringuala piiride kihi informatsioonitabelist välja kehtestatud planeeringualad, menetluses olevad planeeringud ning kehtetud detailplaneeringud. Toiminguteks kasutati funktsiooni *EXPORT DATA*. Puuduolevad planeeringualad vastavasse kaardikihti joonistati, eelnevalt uuritud informatsiooni alusel autori poolt, kasutades tööprogrammi ArcGis käsklust *EDITOR-CREATE FEATURES*.

Edasi toimus töö kolme loodud kaardikihtiga (kehtestatud planeeringud, kehtetud planeeringud ning menetluses olevad planeeringud). Kolme kihi vahel liigutas autor infot vastavalt planeeringu staatusele. Kehtivate planeeringute muutumisel kehtetuks, tõstis autor vastava kehtetuks muutunud planeeringu kehtivate planeeringute kihist kehtetute planeeringute kihti, kasutades selleks tavalist andmete kopeerimise meetodit. Selleks tuli esmalt valida ja aktiveerida planeeringuala informatsioon, mida sooviti ühest kihist teise liigutada. ArcGis programmis kasutati andmete liigutamiseks käsklust *EDITOR*, millega aktiveeriti kaardikiht kuhu andmeid kopeerida sooviti. Edasi kasutati programmi ArcGis menüüribalt funktsiooni *EDIT*, kus vastavaid kopeerimise ja kleepimise käsklusi kasutades, liigutati andmeid ühest kihist teise.

Viimase sammuna, ülevaatliku planeeringute registri koostamisel, liideti Exceli informatsioonitabel programmi ArcGis informatsioonitabeliga, kasutades selleks tööprogrammi funktsiooni *JOIN*. Funktsiooni tööpõhimõtteks on sarnase tunnuse alusel informatsioonitabelite liitmine üheks ülevaatlikuks tabeliks. Liitmise tulemusena tekkis programmis koondtabel, mis kajastab planeeringuala kohta sisestatud infot.

Lisaks planeeringualade kaardistamisele, leiti töö koostamise käigus planeeringualadel hoonetega kaetud katastriüksuste arv vallas. Hoonestatud alade leidmiseks, kasutas autor

ArcGis programmi ning maa-ameti topograafiliste aluskaartide serverist pärinevat ortofotot. Hoonetega kaetud kruntide arv (kokku 131 planeeringut) leiti visuaalse lugemise teel.

Lisaks analüüsile programmiga, koostas autor seisvate planeeringute omanikele küsimused, et selgitada ning analüüsida planeeringute staatust käesoleval ajal. Isikuandmete kaitsmisest tingituna, ei saanud töö autor ise uurimistööd läbi viia ning koostatud küsimused edastas autor Luunja vallale, kellega koostöös saadi küsimustele ka vastused. Analüüsi tulemused sellest mõjutatud pole, kuna vald edastas omanikele täpselt samad küsimused, mis autor oli koostanud. Küsimused olid järgnevad:

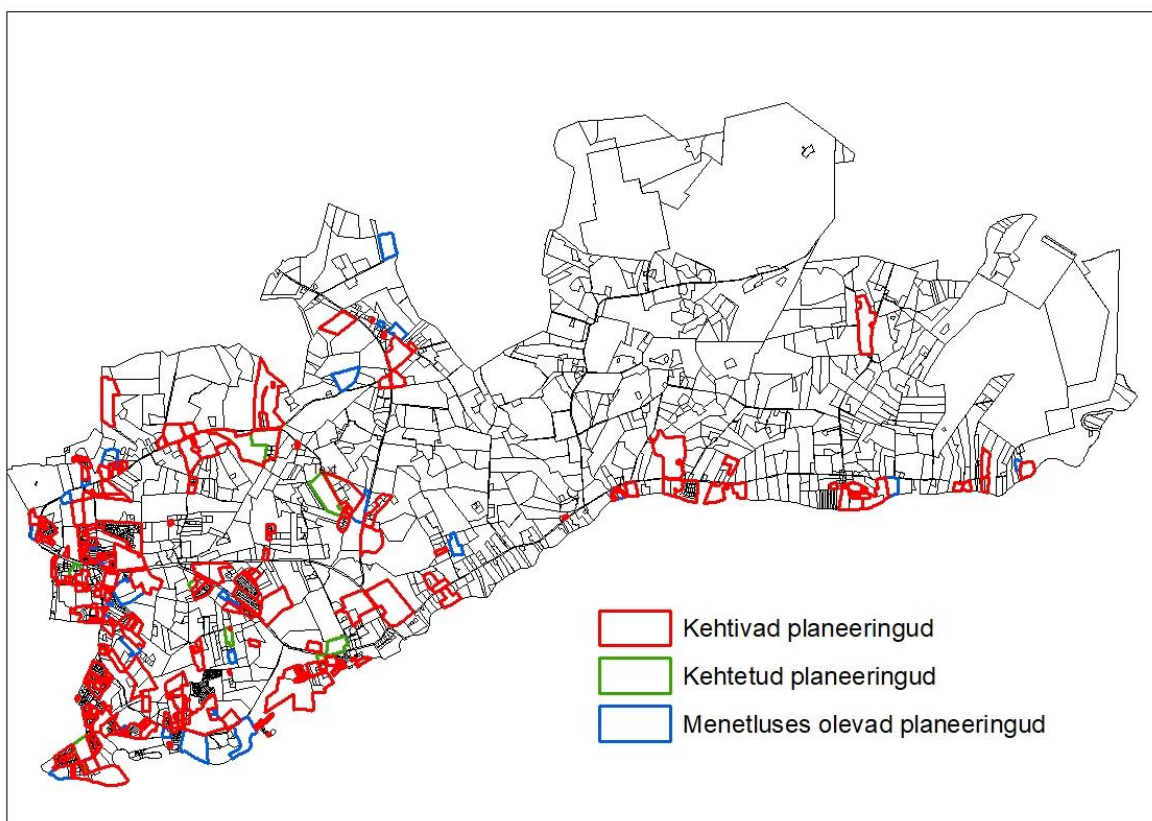
1. Mis põhjustel on vallas praegusel hetkel kehtetud planeeringud kehtetuks tunnistatud?
2. Mis põhjustel on vallas planeeringutel menetlus lõpetatud?
3. Missugused võiksid olla põhjused seisvatel planeeringute, mis on küll hetkel kehtestatud, kuid neid pole teostama hakatud?
4. Mis võiks edasi saada seisvatest planeeringust?

Eelpool koostatud küsimused edastati maaomanikele ning küsimuste vastustest koostas lõputöö autor ülevaate, põhjustest, mis põhjustel on vallas planeeringud kehtetud, miks planeeringud seisavad ning mis plaanid on maaomanikel selliste aladega tulevikus. Tulemusi kajastab järgnev 3 peatükk.

3. TULEMUSED

3.1. Ülevaade Luunja valla detailplaneeringutest

Hetkel on Luunja vallas kokku 237 detailplaneeringut (vt. Joonis 3.1.). Neist 149 on kehtestatud planeeringud, 11 planeeringut kehtetud ja 7 planeeringut osaliselt kehtetud, 22 planeeringut on koostamisel, 4 planeeringul on menetlus lõpetatud, 10 detailplaneeringul on algatamise taotlused menetluses, kuid hetkel on planeering algatamata ning 34 planeeringut on seisvad planeeringud, mis on küll algatatud, kuid praeguseks hetkeks pole detailplaneeringuid teostama hakatud.

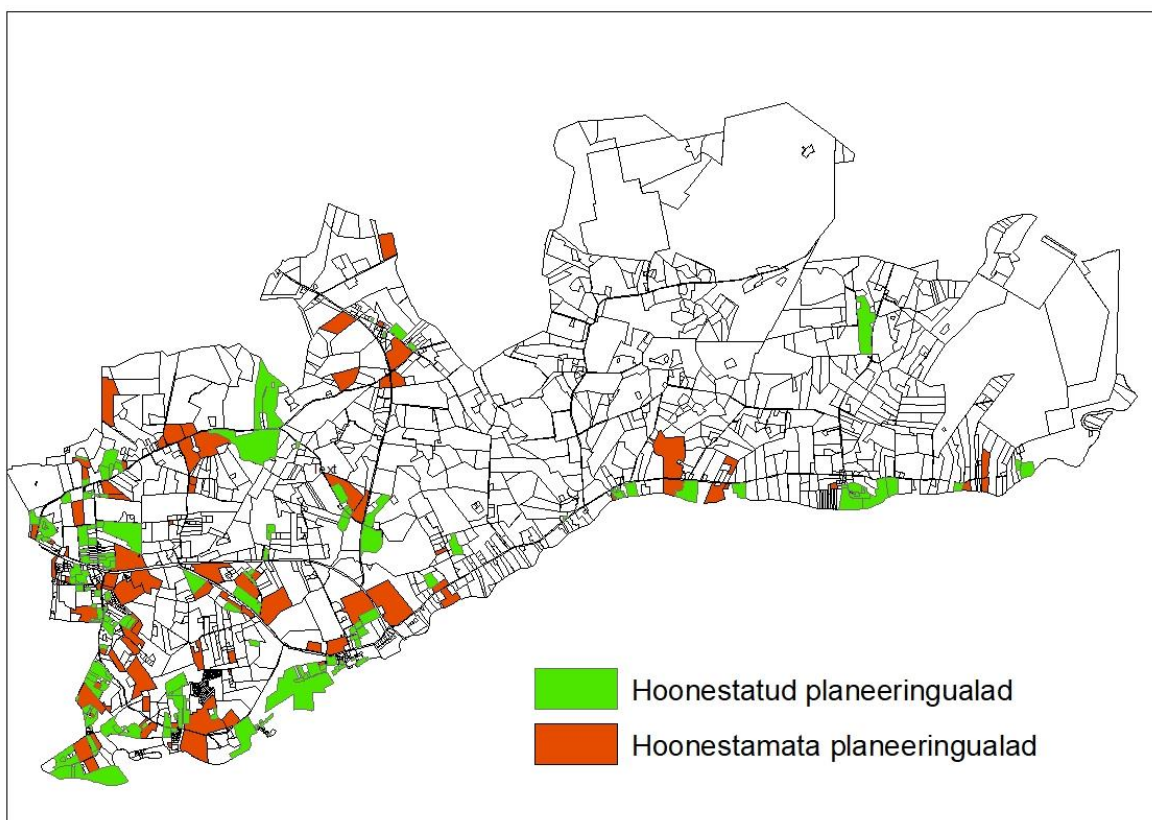


Joonis 3.1. Kehtivad, kehtetud ning menetluses olevad planeeringud Luunja vallas .

Joonis 3.1. kajastab hetke ülevaadet Luunja vallas olevatest planeeringualadest. Kehtivad planeeringud kajastavad lisaks kehtivatele planeeringutele ka seisvaid planeeringualasid. Kehtetud planeeringud joonisel kajastavad lisaks kehtetutele planeeringutele ka neid planeeringuid, mille menetlus on tänaseks lõpetatud. Menetluses olevad planeeringualad hõlmavad vaid praeguseks hetkeks vallas menetlemisel olevaid planeeringuid. Lisaks

kajastab joonis 3.1. praktilise töö käigus koostatud planeeringute registri haldamiseks vajalikke kaardikihte.

Luunja valla 237-st planeeringusalast on praeguseks hetkeks realiseeritud või realiseerimisega alustatud 131 planeeringualal (vt. Joonis 3.2.). Kokku hõlmab see endas 581 krunti. Siia hulka on arvestatud valmis ning ehitusjärgus hooned ja vundamendid. Luunja valla territooriumist suur osa on aga planeeringutega katmata. Planeeringuga kaetud katastriüksustest, mida Luunja vallas on hetkel 1303, on tänaseks hoonestamata 722 krunti.



Joonis 3.2. Hoonestatud planeeringualad Luunja vallas.

Luunja valla planeeringute analüüsimisel selgus, et üleplaneerimise tõttu on valla territooriumil kehtetuks tunnistatud planeeringud järgmistel aladel:

- Luunja elamuala detailplaneering Luunja alevikus – planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks põhjusel, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 14 aasta ja Luunja vallal ei ole soovi detailplaneeringut ellu viia, vaid taotleda osa detailplaneeringuga hõlmatud maa-alast maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse Luunja valla üldplaneeringu kohaselt sotsiaalmaana;

- Savikoja kinnistu detailplaneering Savikoja külas – planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Silgo kinnistu detailplaneering Kakumetsa külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Linna maaüksuse detailplaneering Lohkva külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Suurearu ja Mäe maaüksuste detailplaneering Savikoja külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Laanejala ja Langimaa maaüksuste detailplaneering Põvvatu külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Teeäärse maaüksuse detailplaneering Põvvatu külas – planeering on täielikult kehtetuks tunnistatud maaomaniku avalduse alusel, milles omanik teatas, et ei soovi detailplaneeringut ellu viia;
- Soosaare kinnistu detailplaneering Veibri külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Kantsi kõrtsi detailplaneering Kavastu külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Nurme detailplaneering Veibri külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks üleplaneerimise tõttu;
- Kase, Vahtra ja Lehise kinnistute detailplaneering Veibri külas - planeering on tunnistatud täielikult kehtetuks asjaolul, et planeeringualale on kehtestatud uus üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Üleplaneerimine kujutab endast asjaolu, kus ühele planeeringualale on kehtestatud mitu detailplaneeringut. Planeerimisseaduse § 24 lg 6 (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) ütleb, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Eelpool nimetatud planeeringud on muutunud kehtetuks nimetatud seaduse alusel. Luunja elamuala detailplaneering on kehtetuks tunnistatud Planeerimisseaduse § 27 lg 1 (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) alusel, mis ütleb, et kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest

loobuda. Luunja elamuala tunnistati kehtetuks asjaolul, et planeeringu kehtestamisest on möödas üle 14 aasta.

Peale selle on Luunja vallas osaliselt kehtetuks tunnistatud planeeringud, mis on alljärgnevatel kinnistutel:

- Andrese kinnistu detailplaneering Veibri külas – planeering on muutunud osaliselt kehtetuks põhjusel, et planeeritavale maa-alale on koostatud osaliselt uus detailplaneering. Osaliselt kehtetuks muutus ala, millele tänaseks on olemas kehtivad planeeringud Kurekella tee 2, 4, 6, 8, Ristikheina tee 1, Jaanilille tee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, Lillevälja tee 15 ja 16 kinnistutele ning Lillevälja tee 1 kinnistul;
- Liini kinnistu detailplaneering Lohkva külas - planeering on muutunud osaliselt kehtetuks põhjusel, et planeeritavale maa-alale on koostatud osaliselt uus detailplaneering. Osaliselt kehtetuks muutus ala, millel tänaseks on olemas kehtiv planeering Salu tee 6 kinnistul;
- Käbi kinnistu detailplaneering Luunja alevikus – planeering on osaliselt kehtetuks tunnistatud järelevalve käigus tuvastatud menetlusvea tõttu. Osaliselt kehtetuks tunnistati ala, mis praeguseks omab kehtestatud planeeringut Uus tn 24, Uus tn 26, Uus tn 28 ja Uus tn 30 kinnistutel;
- Aura ja Volmeri kinnistute detailplaneering Lohkva külas – planeering on osaliselt kehtetuks tunnistatud põhjusel, et detailplaneeringu omanik ei soovitud detailplaneeringut ellu viia 9 aastat vana planeeringu kohaselt. Tänaseks päevaks on uus planeering koostamisel Soojuse tee 18 kinnistul;
- Põltsamaa kinnistu detailplaneering Lohkva külas – planeering on osaliselt kehtetuks muutunud põhjusel, et planeeritavale maa-alale on koostatud osaliselt uus detailplaneering. Osaliselt kehtetuks muutus ala, mis praeguseks hetkeks omab kehtestatud planeeringut Pillikoori tee 3 kinnistul;
- Silgo kinnistu ja lähiala detailplaneering Kakumetsa külas – planeering on osaliselt kehtetuks muutunud põhjusel, et planeeritavale maa-alale on koostatud osaliselt uus detailplaneering. Kehtetuks muutus ala, mis praeguseks omab kehtivat detailplaneeringut Niidusoo, Pihlaka, Pihlaka tee, Veskimetsa, Kadaka, Kõivumetsa, Koguja ja Kaevu kinnistutel;

- Keldriaugu detailplaneering Lohkva külas – planeering on osaliselt kehtetuks muutunud põhjusel, et planeeritavale maa-alale on koostatud osaliselt uus detailplaneering. Osaliselt kehtetuks muutus ala, mis praegu omab kehtivat planeeringut Keldriaugu 1 ja 3 kinnistutel.

Eelpool nimetatud detailplaneeringud on osaliselt kehtetuks muutunud samuti vana Planeerimisseaduse § 24 lg 6 (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) alusel, mille järgi uue planeeringu kehtestamisel samale maa-alale muutub kehtetuks varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering. Aura ja Volmeri planeering on kehtetuks muutunud samuti eelpool räägitud vana Planeerimisseaduse § 27 lg 1 (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) alusel, mis ütleb, et kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeeringu omaniku avalduse alusel tunnistati planeering kehtetuks.

Lisaks eelnevale selgus analüüsis ka nelja detailplaneeringu menetluse lõpetamise põhjused. Luunja vallas on menetlus lõpetatud järgmistel detailplaneeringutel:

- Põltsamaa (43201:001:0089) maaüksuse detailplaneering Lohkva külas – menetlus lõpetati, kuna uue seaduse alusel algatati maa-alale uus detailplaneering ning vanema detailplaneeringu menetlus lõpetati.
- Tilia ja Väike-Emajõe maaüksuste detailplaneering Kakumetsa külas – menetlus lõpetati maaomanike taotluse alusel. Tilia maaosale algatati uus detailplaneering.
- Salu tee 4/1, Salu tee 4/2, Salu tee 4/3, Salu tee 4/4, Salu tee 4/5, Salu tee 4/6, Salu tee 4/7, Salu tee 4/8, Salu tee 4/9 ja Salu tee 4/10 maaüksuste detailplaneering Lohkva külas – menetlus lõpetati maaomaniku taotluse alusel. Uus omanik ei soovinud detailplaneeringut;
- Talli maaüksus Luunja alevikus – menetlus lõpetati, kuna omanik tellis uue üldplaneeringut muutva detailplaneeringu. Uus planeering on hetkel menetluses.

Peale selle aitas käesoleva lõputöö koostamine selgitada, millistel põhjustel on Luunja vallas seisma jäänud 34 planeeringut, mille menetlust on küll alustatud, kuid mida pole lõpuni koostatud. Selleks koostas töö autor küsimused maa omanikele Vastuste kogumisel oli abiks Luunja vallavalitsus.

Küsimustele vastas 34-st küsitletust 22 maaomanikku. 12 isikut ei õnnestunud telefoni teel kätte saada. Vastustest selgus, et detailplaneeringute seisma jäämise põhjused on enamjaolt sarnased. Põhjused on välja toodud alljärgnevalt:

- 5 maaomanikku ei soovi alustatud detailplaneeringut ellu viima hakata ning esitavad avalduse menetluse lõpetamiseks;
- 3 omanikku ei alustanud planeeringu teostamisega, kuna kinnistul on probleem juurdepääsuga (juurdepääs naaberkinnistult, ebaedukad läbirääkimised);
- 2 maaomanikku ei ole alustanud planeeringu ellu viimisega, kuna kinnistul on probleem veevärgi ja kanalisatsiooniga;
- 5 omanikku pole planeeringut teostama hakanud põhjusel, et planeerimistoimingud seisavad erinevate kokkulepete taga. Planeeringuga soovitakse edasi minna;
- 2 maaomanikku ei soovi planeeringuga edasi minna. Esimese omaniku kinnistu on müügis, teise kinnistu omanik ei vaja ehitamiseks planeeringut;
- 1 omanik ei soovi planeeringut realiseerida isiklikel põhjustel;
- 4 omanikku ei oska praeguseks hetkeks planeeringu ellu viimise tõenäosuse kohta seisukohta võtta, arutavad lähedastega edasisi plaane seoses planeeringualaga.

Vastuseid analüüsid selgus, et suurimaks probleemiks peavad maaomanikud rahaliste vahendite puudumist. Planeeringu koostamise hetkel on visioon paigas ning ka finantsiline olukord ehitustegevuseks sobilik, kuid erinevatel isiklikel põhjustel pole ehitusega alustatud ning tänaseks päevaks ei ole ka ehitustegevust enam võimalik alustada just rahaliste vahendite puudumise tõttu. Need omanikud plaanivad esitada avalduse menetluse lõpetamiseks.

Analüüsi käigus selgus ka teine maaomanike murekoht, milleks on probleem kinnistule juurdepääsuga ning raskused kommunikatsioonisüsteemide rajamisega. Probleemid juurdepääsuga avaldusid eelkõige ebaedukates kokkulepetes naabritega. Kommunikatsioonisüsteemide rajamisel avaldus probleem eelkõige ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumispunktide ning lokaalse süsteemi rajamiseks vajamineva summa puudumisel. Need maaomanikud soovivad planeeringuid teostama hakata, kuid ajalist perioodi omanikud öelda ei osanud.

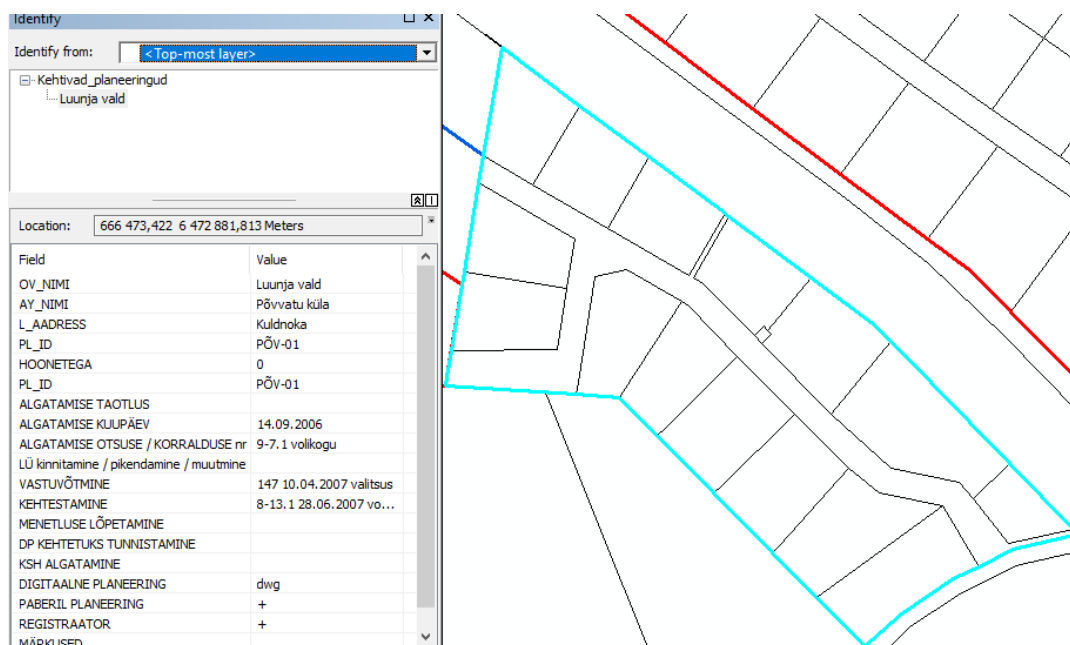
Ülejäänud planeeringute seisma jäämise põhjused olid erinevad (nimetatud eelpool). Planeeringute teostamine seisab ning omanike sõnul ei ole nad veel otsustanud, kas

tulevikus alustatakse realiseerimisega või esitatakse avaldused menetluse lõpetamiseks. Planeeringuga kindlasti jätkata ei soovi, lisaks eelpool mainitud omanikele, veel kolm kinnistu omanikku.

3.2. Luunja valla planeeringute register

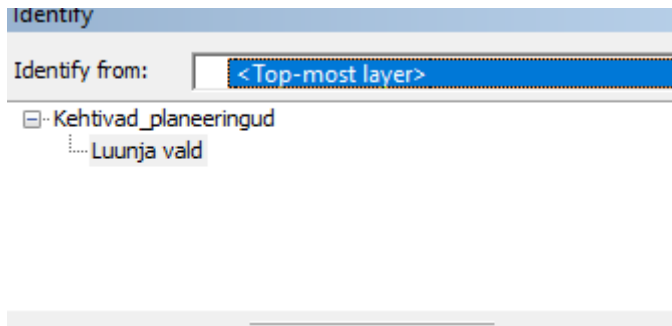
Luunja valla planeeringute analüüsi tulemusena koostas lõputöö autor vallale ülevaatliku planeeringute registri. Planeeringute registri eesmärgiks on lihtsustada valla spetsialistide igapäevast ajakulu planeeringutega seotud informatsiooni talletamiseks ning haldamiseks. Süsteemi kasutamisel on võimalik kiirelt ja lihtsalt saada ülevaatlik info planeeringuala kohta ning samuti on võimalus planeeringute infot lihtsasti muuta ja juurde lisada. Lisaks pakub koostatud planeeringute register võimalust andemete säilitamiseks.

Planeeringute register võimaldab kiirelt ja mugavalt saada infot planeeringuala kohta. Klõpsates hiirega planeeringualal, mille kohta infot soovitakse, tuleb planeeringuala juurde lahti informatsiooni aken, kus ilmub detailne info valitud ala kohta. Samaaegselt kuvab register ka planeeringuala visuaalselt (vt. Joonis 3.3).



Joonis 3.3. Planeeringute registri informatsiooniaken valitud ala kohta.

Joonis 3.3 annab ülevaate Luunja vallas Põvvatu külas asuva Kuldnoka kinnistu detailplaneeringu kohta. Sellist informatsiooni saab planeeringute registrit kasutades kõigi planeeringualade kohta, mis on registrisse lisatud. Joonisel on kuvatud infopäring, mida kajastab joonisel vasakus nurgas olev kast. Samaaegselt planeeringuala informatsiooniga kuvab planeeringute register ka visuaalse pildi maa-ala asukohast. Joonisel olev infopäring tuvastab ka kaardikihi, kus planeering hetkel asub (vt. Joonis 3.4). Kuldnoka kinnistu asub kehtivate planeeringute kihis, seega on planeering kehtiv.



Joonis 3.4. Planeeringuala asukoht.

Registri koostamiseks kasutas autor programmi ArcGis, kus eelpool toodud metoodikat rakendades loodi kolmest kaardikihist koosnev register, mis sisaldab kogutud informatsiooni Luunja vallas olevate detailplaneeringute kohta. Planeeringute register koosneb kolmest kaardikihist: kehtivatest, kehtetutest ning menetluses olevatest planeeringukihtidest. Kehtestatud planeeringute kiht sisaldab ka seisvaid planeeringuid, mis on kehtestatud, kuid mida pole teostama hakatud. Kehtetute planeeringute kihti on lisatud ka need planeeringud, mille menetlus on tänaseks lõpetatud. Menetluses olevate planeeringute kaardikiht sisaldab planeeringuid, mille algatamiseks on taotlused esitatud ning mille menetlus on hetkel käimas. Kõik kolm kaardikihti sisaldavad informatsioonitabeleid, mis omakorda kajastavad informatsiooni 237 planeeringuala kohta.

Erinevate andmete töötlemise tulemusena koostatud planeeringute register on kasutamiseks valmis ning autor usub, et selline lähenemine planeeringute haldamisele võimaldab kasutajal kiirelt saada ülevaate vallas toimuvast. Samuti võimaldab selline register visualiseerida planeeringuala, mis omakorda annab selge ülevaate planeeringuala asukoha kohta.

ArcGis programmis koostatud planeeringute registri tööfaili on võimalik kasutada vabavaralise programmi QGIS serveris. Tegemist on programmiga mis on internetist alla laetav ning mida saab kasutada ilma tasu maksmata. Lõputöö raames loodud planeeringute registri kasutusele võtmiseks ei ole Luunja vallal tarvilik soetada tasulist ArcGis programmi, vaid koostatud planeeringute registrit on võimalik kasutada eelpool mainitud vabavaralise programmiga.

4. ARUTELU

Käesolevaks hetkeks on Luunja vallas kokku 237 detailplaneeringut. Neist 149 on kehtestatud planeeringud, 11 planeeringut kehtetud ja 7 planeeringut osaliselt kehtetud. 22 planeeringut on koostamisel, 4 planeeringul on menetlus lõpetatud, 10 detailplaneeringul on algatamise taotlused menetluses, kuid hetkel on planeering algatamata ning 34 planeeringut on seisvad planeeringud, mis on küll algatatud, kuid praeguseks hetkeks pole detailplaneeringuid teostama hakatud.

Realiseerimisega mittealustamise põhjused on väga erinevad. Uuringutulemustest võib järeldada, et peamiseks põhjuseks detailplaneeringute seismajäämisel on finantsilise ressursi puudumine. Lisaks rahaliste vahendite puudumisele võib detailplaneeringute mitte realiseerimise põhjusteks pidada probleemi kinnistule juurdepääsemisega ning arendamisjärgus planeeringuala varustamist infrastruktuuriga. Lisaks võib vastustest järeldada, et planeeringu realiseerimise huvi on jaotunud kaheks. Ühed omanikud soovivad planeeringuid teostama hakata, kuid takistuseks on erinevad kokkulepped firmadega infrastruktuuri rajamise küsimustes. Teine osa omanikest ei soovi detailplaneeringuid realiseerida ning esitavad või on nüüdseks juba esitanud taotlused detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks.

Eelpool analüüsitud põhjustest võib järeldada, et inimeste huvi linnaäärsete maa-alade planeerimise vastu on suur, kuid sageli on finantsalased põhjused ning pankade karmid tingimused takistuseks, miks loobutakse kodust eeslinnas. Lisaks on suureks probleemiks kinnistutele juurdepääs erateedelt. Sellisel juhul on vajadus seada tee servituut, mis tagab omanikele probleemideta juurdepääsu oma kinnistule. Kahjuks on aga kokkuleppele jõudmine probleemiks paljudes piirkondades, nagu selgub ka eelpool uuringutulemustest.

Tutvudes erinevate allikatega planeerimise ning planeeringute kohta, võib autor järeldada, et tegemist on inimkonda väga suurel määral mõjutava tegevusega. Planeerimine on erinevaid valdkondi siduv tegevus, mis annab erinevatele arengu- ja tegevuskavadele ruumilise väljundi ning seob planeerimistegevused konkreetsete maa-alade ja maastikega (Ruumiline planeerimine, 2018). Efektiivne planeerimine on aluseks jätkusuutliku ja

tugeva ühiskonna kujunemisele. Ruumiline planeerimine on suunatud inimeste heaolu tagamisele.

Eelpool kajastatud planeeringutepuu (vt. Joonis 1.1.) kajastab ülevaatlikult planeerimistegevust hõlmavaid valdkondi. Jooniselt 1.1 vaadates saab väita, et kõik meie ümber hõlmab ruumilist planeerimist. Inimese elu algab kodust. Hubaseks koduks on tarvis maad, mis on piiratud ressurss ning mida tuleb kasutada mõistlikult. Maa, kui alustala kodule, sõltub meid ümbritsevast kliimast ja selle muutustest. Mõeldes kõigi nende tegurite peale planeeringutepuul (vt. Joonis 1.1.), saab lõputöö autor väita, et planeerimine on mitmetahuline ning hõlmab kõike inimeste ümber.

Lisaks eelnevale teeb autor materjalide analüüsimisel järelduse, et inimeste seas on järjest enam populaarsust kogumas eeslinnadesse elama asumine. Leetmaa *et al.* (2011) uurisid eeslinnastumise protsessi Tallinna ja Tartu linnarajoonides. Uuring keskendub enamjaolt suvilapiirkondadesse elama asunud inimestele. Tulemustest selgus, et eeslinnadesse elama asunud inimesed jagunevad erinevatesse gruppidesse. Igal grupil on oma põhjus, miks just suvilatesse elama asutakse. Eelkõige eeslinnastuvad noored pered, kes soovivad soetada elamu väiksema soetusmaksumusega, et aja pikku seda vastavalt võimalusele ning maitsemeelele renoveerida. Peale selle on inimesi, kes soovivad veeta oma pensionipõlve looduskaunis kohas, olles samal ajal lähedal keskuslinnale. Lisaks on inimesi, keda meelitavad eeslinna elama harrastustegevused ning säästlik eluviis.

Eeslinnastumise populaarsust kinnitab ka rahvaarvu muutus Tartu naabervaldades. Analüüsides rahvastiku muutusi viies Tartu naabervallas (Luunja, Tartu, Tähtvere, Ülenurme ja Haaslava) võib järeldada, et pigem on rahvaarv valdades olnud tõusujoones ning seda võib lugeda heaks näiteks eeslinnastumise populaarsusele. Loomulikult on valdades toimund ka rahvaarvu langust (vt. Joonis 1.4.), kuid üldist rahvastiku muutust võib siiski pidada positiivseks.

Efektiivne planeerimine nõuab efektiivset ja toimivat planeeringute süsteemi, mis kajastaks ülevaatlikult informatsiooni planeeringute kohta. Selline süsteem peaks olema lihtne kasutada. Käesoleva lõputöö koostamise käigus loodud planeeringute süsteem ArcGis tööprogrammis, on lihtne ja mugav kasutada ning omab detailset ülevaadet planeeringualadest Luunja vallas. Süsteem on koostatud lõputöö autori poolt ja konkreetselt Luunja valla tarbeks. Lõputöö autor arvab, et süsteemi kasutaja hoiab oluliselt

aega kokku planeeringute info sisestamisel ning eraldi registri pidamise vajadus sellisel juhul kaoks.

5. KOKKUVÕTE

Maa kui väärtuslik ning taastumatu ressurss on oluline iga inimese elus. Seepärast on väga tähtis kasutada maaressurssi otstarbekalt ja mõistlikult, sest maad juurde meil saada võimalik pole. Maaressurssi otstarbeka kasutamise tagamiseks, tegeletakse riikides ruumilise planeerimisega, mis on aluseks ühiskonna jätkusuutlikule arengule ning mille kaudu kasutatakse maad, kui väärtuslikku ja taastumatut ressurssi teadlikult ning säästvalt. Ruumiline planeerimine on erinevaid valdkondi siduv tegevus, mis hõlmab konkreetseid planeerimisega seotud tegevusi kindlatel maa-aladel ja maastikel.

Üha populaarsemaks on muutunud linnade laienemine linnalähedastele maa-aladele ehk eeslinnastumine. Eeslinnastumine on kogunud populaarsust just selliste inimeste seas, kes soovivad elada loodustähedastes paikades, olles samal ajal linnaga ühenduses. Eeslinnastumise populaarsust tõestab ka Tartu naabervaldade (Luunja, Tartu, Tähtvere, Ülenurme ja Haaslava) rahvastikuarvu positiivne muutus.

Käesoleva lõputöös keskendub autor Luunja valla planeeringute hetkeolukorra analüüsimisele. Kuna Luunja vald on koostamas uut üldplaneeringut oli lõputöö eesmärgiks anda ülevaade valla territooriumit katvatest planeeringualadest, nende hetkeolukorrast ning tuleviku plaanidest. Saadud tulemuste põhjal koostas lõputöö autor vallale planeeringute registri, mida on lihtne hallata ning mis kajastab kogu olemasolevat informatsiooni planeeringualade kohta.

Luunja valla näol on tegemist iseseisva ja tugeva vallaga, mida tõestab asjaolu, et 2017. aastal haldusreformi käigus Luunja valda Tartu linnaga ei liidetud. Vald on pindalalt ja rahvaarvult väga suur, omades oma territooriumil 20 küla koos peaaegu 4500 elanikuga.

Uurimistöö lähteandmetena kasutati Luunja vallas moodustatud katastriüksuseid aastatel 1998.-2017. Luunja vallas moodustatud elamu-, äri- ja tootmismaa katastriüksuste kohta saadi vajalikud andmed Maa-ameti katastriandmetest ning ETAK (Eesti Topograafiline Andmekogu) andmebaasist. Planeeringualade piirid on joonistatud autori poolt Luunja valla detailplaneeringute registrist saadud valda puudutavate dokumentide ja informatsiooni põhjal. Planeeringute register sisaldas Exceli tabeleid, digitaalseid infoallikaid planeeringute kohta ning paberkandjatel detailplaneeringute kaustasid.

Analüüsi koostamise käigus saadud olulised tulemused on:

- 2018. aasta seisuga on Luunja vallas kokku 237 planeeringut. Neist 148 on kehtestatud planeeringud, 12 planeeringut kehtetud ja 6 planeeringut osaliselt kehtetud, 22 planeeringut on koostamisel, 5 planeeringul on menetlus lõpetatud, 10 detailplaneeringul on algatamise taotlused menetluses, kuid hetkel on planeering algatamata ning 34 planeeringut on seisvad planeeringud, mis on küll algatatud, kuid mille koostamine on hetkel pooleli jäänud;
- valla 237 planeeringust on praeguseks hetkeks hoonestatud 131 planeeringuala, hõlmates kokku 1303 katastriüksust. Arvestuse hulka on loetud ka ehitamisjärgus olevad hooned ja vundamendid;
- uuringust selgus, et planeeringute kehtetuks tunnistamise põhjused vallas on erinevad: üheks põhjuseks on üleplaneerimine, mis tähendab, et ühele planeeringualale on koostatud mitu detailplaneeringut;
- osaliselt kehtetuks tunnistatud planeeringualadele on tänaseks päevaks koostatud uued kehtivad planeeringud, mis on ka praeguseks realiseeritud;
- uurimine näitas, et lõpetatud menetlusega planeeringute põhjused tulenesid maa-ala omanike soovist menetlus lõpetada ning neljast menetlus lõpetatud planeeringutest kahele on algatatud uus planeering, mis on hetkel ka menetlusse võetud;
- lisaks selgus uurimistöö tulemustest, et Luunja valla 34 seisva planeeringu põhjused on väga erinevad ning lisaks ka omanike edasised plaanid maa-alaga. 34-st seisva planeeringu omanikest vastasid uuringuküsimustele 22 omanikku. Vastustest selgus, et planeeringualadel pole ehitustegevusega alustatud, kuna omanikel puuduvad rahalised vahendid ehitamistöödeks, lisaks on mured kanalisatsiooni ja veevärgiga ning suur probleem on ka kinnistutele ligipääsemisega (ebaedukad läbirääkimised naaberkruntide omanikega). 8 omanikku ei soovi detailplaneeringut lõpuni koostada ning esitavad avalduse menetluse lõpetamiseks, 10 planeeringu omaniku plaanivad planeeringud lõpuni koostada ning 4 omanikku ei ole hetkel veel otsustanud kas lõpetavad planeeringud ning alustavad ehitustegevusega või soovivad planeeringutest loobuda ning esitada avaldused menetluse lõpetamiseks;
- uurimistöö käigus loodi Luunja vallale ArcGis planeeringute süsteem, mida on lihtne kasutada ning mille abil on mugav visualiseerida planeeringuala, omades terviklikku infot planeeringuala kohta.

Töö tulemused on eelkõige kasulikud Luunja vallale, kes on hetkel koostamas uut üldplaneeringut ning eelkõige seetõttu ongi käesolev uurimistöö koostatud. Lisaks võiksid kasu saada uurimistulemustest ka kinnisvaraarendajad, tootmisettevõtete juhid ning teised ärimehed, kes soovivad oma ettevõtlust arendada just Luunja valla maa-aladel. Peale selle saavad uurimistulemustest kasu ka kinnisvara ostmisest huvitatud isikud, kes sooviksid soetada kodu Emajõe kaldale kaunisse Luunja valda.

KASUTATUD KIRJANDUS

- Adams, N., Alden, J., Harris, N.** (2006). Regional Development and Spatial Planning in an Enlarged European Union: Urban and Regional Planning and Development series. NY: Routledge, pp. 44
- Allen, A.** (2003). Environmental planning and management of the peri-urban interface: perspectives on an emerging field. - *Environment & Urbanization*. Vol. 15, No. 1, pp. 135-148
- Budiyantinia, Y., Pratiwia, V.** (2016). Peri-urban typology of Bandung Metropolitan Area. – *Procedia - Social and Behavioral Sciences*. Vol. 227, pp. 833 – 837
- Buxton, M., Carey, R., Phelan, K.** (2016). The Role of Peri-Urban Land Use Planning in Resilient Urban Agriculture: A Case Study of Melbourne, Australia
https://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2F978-3-319-28112-4_10.pdf (28.04.2018)
- Crnčević, T., Marić, I., Miljoković, J.** (2012). Land use planning for sustainable development of peri-urban areas. – *Spatium*, No. 28, pp. 15-22
- Eeslinnastumine. (2017). [https://et.wikipedia.org/wiki/Eeslinnastumine_\(03.04.2018\)](https://et.wikipedia.org/wiki/Eeslinnastumine_(03.04.2018))
- Goncalves, J., Ferreira, J.A.** (2015). The planning of strategy: A contribution to the improvement of spatial planning. - *Land Use Policy*. Vol. 45, pp. 86-94
- Goncalves, J., Gomes, M. C., Ezequiel, S., Moreira b,c, F., Loupa-Ramos, I.** (2017). Differentiating peri-urban areas: A transdisciplinary approach towards a typology. – *Land Use Policy*. Vol. 63, pp. 331-341
- Hedblom, M., Andersson, E., Borgström, S.** (2016). Flexible land-use and undefined governance: From threats to potentials in peri-urban landscape planning. - *Land Use Policy*, Vol. 63, pp. 523-527
- Jürgenson, E.** (2012). Maakorralduslik tegevus: põllumajandusettevõtete tootmistingimuste parandamise ja maaelu arengu tagamise võimalus.
http://www.pikk.ee/upload/files/Evelin_Jyrgenson_maakorraldus.pdf (04.04.2018)
- Lass, J.** (2012). Ruumiline planeerimine ja ehitus. – *Kodaniku käsiraamat*.
http://www.professoritekyla.info/sites/default/files/ruumiline_planeerimine_ehitamine_web.pdf (06.04.2018)
- Leetmaa, K., Nuga, M. Kährik, A., Silm S.** (2011). Muutused nõukogudeaegsetes suvilapiirkondades, nende kujunemine uuselamurajoonideks ja roll eeslinnastumises Tallinna ja Tartu linnaregioonides. Uuringu tulemuste lühikokkuvõte. Tartu: Tarkade otsuste fond.
https://riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/TOF/TOF_noorteadlased/leetmaa_nuga_kahrik_silm_suvilapiirkonnad_luhikokkuvote.pdf (26.04.2018)

- Leshinsky, R., Legacy, C.** (2016). Instruments of Planning: Tensions and Challenges for More Equitable and Sustainable Cities, NY: Routledge, pp. 1
- Luik, K.** (2017). Aastatel 1998-2015 Tartu linnalähedastel aladel moodustatud uusarendused ja nende realiseerumist mõjutavad tegurid. (Magistritöö). Eesti Maaülikool: Metsandus- ja maaehitusinstituut.
http://dspace.emu.ee/xmlui/bitstream/handle/10492/3236/Kersti_Luik_2017MA_KP_t%C3%A4istekst.pdf?sequence=1 (15.03.2018)
- Maakonnaplaneering (s. a). <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/maakond/> (24.04.2018)
- Morphet, J.** (2011) Effective Practice in Spatial Planning. - *THE RTPI Library Series*, NY: Routledge, pp. 3-4
- Needham, B.** (2014). Dutch Land-use Planning: The Principles and the Practice. NY: Routledge, pp. 20-22
- Planeerimine ja planeeringud. - Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveeb<https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/planeeringud/> (25.05.2018)
- Planeerimisseadus. (vastu võetud 13.11 2002, jõustunud 01.01.2003). - *Riigi Teataja*.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014097>
- Planeerimisseadus. (vastu võetud 28.01.2015, jõustunud 01.07.2015). - *Riigi Teataja*
<https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv>
- Reinar, D.A., Miller, F.** (2012). Jätkusuutlikud ajaloolised linnad: linnade kultuuripärand on kliimale kasulik! (2011–2012). Projektaruanne.
https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/176968/SuHiTo_Est_Eng.pdf?sequence=1 (26.04.2018)
- Ruumiline planeerimine. (2017). – *Rahandusministeerium*.
<https://www.rahandusministeerium.ee/et/ruumiline-planeerimine> (21.04.2018)
- Ruumiline planeerimine. (2018). – *Keskkonna Õiguse Keskus*
<http://www.k6k.ee/keskkonnaigus/materjalid/valdkonnaulesed-teemad/ruumiline-planeerimine> (11.04.2018)
- Ruumiline planeerimine. (2018). – *Keskkonnaministeerium*. <https://www.envir.ee/et/konventsioon-ruumiline-planeerimine> (18.04.2018)
- Sild, M.** (2014). Modernistlikud linnaplaanid ja nende tähendus täna – paneelelamurajoonide planeerimine Nõukogude perioodil Lasnamäe ja Annelinna näitel. (Magistritöö). Tartu Ülikool: Ökoloogia ja Maateaduste instituut.
http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42779/Sild_Marju.pdf (27.04.2018)
- Säästev areng. (2017). – *Riigikantselei*. <https://riigikantselei.ee/et/saastev-areng> (22.04.2018)
- Valla tutvustus. (2018). *Luunja valla kodulehekülg*. <http://www.luunja.ee/uldinfo> (28.04.2018)

- Wandl, A., Magoni, M.** (2017). Sustainable Planning of Peri-Urban Areas: Introduction to the Special Issue - *Planning Practice & Research*. No. 1, Vol. 32, pp. 1-3
- Vasilevska, L., Vasić, M.** (2009). Strategic planning as a regional development policy mechanism – European context. - *SPATIUM International Review*. No. 21, pp. 19-26
- Üleriigiline planeering Eesti 2030+. (2012). https://www.valitsus.ee/sites/default/files/content-editors/arengukavad/eesti_2030.pdf (03.04.2018)
- Üleriigiline planeering. (s. a) - Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveeb <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/yrp/> (22.04.18)

THE ANALYSIS OF THE LUUNJA MUNICIPALITY PLANS

Land as a valuable and non-renewable resource plays a significant role in every person's life. Therefore, it is very important to use land resource efficiently and reasonably because it is not possible to make more land. To ensure efficient use of land resource, spatial planning is practised as a basis for the sustainable development of the society and for efficient use of the land.

Sustainable land development is practised via spatial planning aimed at ensuring the well-being of humankind. Spatial planning is an activity linking together various domains and involving specific planning-related operations on specific territories and landscapes.

Urban expansion from central urban areas into suburbs – suburbanisation – is gaining popularity. Suburbanisation has been gaining popularity among people who want to live in a more natural environment while still being close to the city. The popularity of suburbanisation is also evidenced by the upwards trend in population in the neighbouring parishes of Tartu (Luunja, Tartu, Tähtvere, Ülenurme and Haaslava).

In the present thesis, the author focuses on analysing the current situation in the planning activities in Luunja parish. As a new comprehensive plan is being prepared for Luunja parish, the main objective of the thesis was to provide an overview of the planning areas covering the territory of the parish as well as their current status and future plans. The result of the analysis the author composed a planning system for the parish which would be easy to manage and would display the entire existing information about the planning areas.

Luunja parish is an independent and strong parish as evidenced by the fact that during the administrative reform of 2017, Luunja parish was not merged with Tartu town. The parish is large both by its area and population, incorporating 20 villages with a total of nearly 4,500 people in its territory.

The source data used in the research were the cadastral units formed in Luunja parish in the years 1998–2017. Information on the cadastral units of residential, commercial and production land formed in Luunja parish was retrieved from the cadastral data of the Land Board and the database of the Estonian National Topographic Database. The boundaries of

plans in the parish have been drawn by the author based on the information which she received from the parish plans register.

The significant results obtained from the analysis are as follows:

- as of 2018, there are a total of 237 plans in Luunja parish. Of these, 148 are established plans, 12 are invalid and 6 are partially invalid, 22 plans are being prepared, proceedings have been terminated for 5, proposals to initiate the preparation of a detailed plan are being proceeded for 10, but the preparation of plans has not been initiated yet, and 34 plans are pending with preparation initiated, but not implemented yet;
- of the 237 plans for the parish, 131 planning areas have been built up by now, involving a total of 1,303 cadastral units. This calculation also includes buildings and foundations under construction;
- from the research, it appears that the reasons for repealing the plans in the parish vary: one of the reasons is over planning which means that several detailed plans have been prepared for one planning area.
- for partially repealed planning areas, new valid plans have been prepared by now, which have also been implemented;
- from the research, it appeared that proceedings for the plans were terminated based on the request of the landowners to do so, and out of the four plans for which proceedings have been terminated, two have been initiated a new plan for and accepted as well;
- in addition, it appeared that the reasons for the 34 pending plans for Luunja parish vary just like the owners' future plans with the land. Out of the owners of the 34 pending plans, 22 responded to the survey. From the responses, it appeared that the planning areas have not been implemented because the owners lack funds for construction works. In addition, there are issues with sewerage and waterworks and access to the registered immovables is also a big issue (unsuccessful negotiations with owners of neighbouring plots). Eight owners do not wish to implement the detailed plan and will file an application for terminating the proceeding; 10 plan owners intend to implement the plans and 4 owners are undecided yet whether they will implement the plans or abandon the plans and request that the proceedings be terminated;

- in the course of research, an ArcGis planning system was created for Luunja parish, which is easy to use and helps visualise the planning area while also providing comprehensive information on it.

The results of the research are mainly valuable for Luunja parish which is currently preparing a new comprehensive plan and therefore being the underlying reason for the present thesis. The results of the research could also benefit real estate developers, managers of manufacturing plants and other operators who wish to develop their businesses on the territory of Luunja parish. Furthermore, the results of the survey are useful for buyers who would like to buy a home on the banks of the River Emajõgi in the beautiful Luunja parish.

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Krista Õigus,
sünniaeg 28.11.1987,
(*autori nimi*)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö

Luunja valla planeeringute analüüs
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on Siim Maasikamäe
(*juhendaja(te) nimi*)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____
(*allkiri*)

Tartu, _____
(*kuupäev*)

Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(*juhendaja nimi ja allkiri*)

(*kuupäev*)